

Marktgemeinde Dollnstein

Lkr. Eichstätt

Flächennutzungsplan Markt Dollnstein 14. Änderung – Digitalisierung und Wohnen

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 29.07.2020

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Dollnstein
Papst-Viktor-Straße 35
91795 Dollnstein

vertreten durch
den 1. Bürgermeister
Wolfgang Roßkopf

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK
Jörn Wagner
M.Sc. Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Bianca Wanninger
M.Sc. Raumplanung
Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Planstand Vorentwurf vom 29.07.2020

Nürnberg, ____ . ____ . ____
TB|MARKERT

Dollnstein, ____ . ____ . ____
Markt Dollnstein

Adrian Merdes, Stadtplaner ByAK

1. Bürgermeister Wolfgang Roßkopf

Inhalt

A	Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	5
A.2.1	Verwaltungsraum	5
A.2.2	Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme	5
A.2.3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	6
A.2.4	Flächennutzungsplanänderungen	14
A.2.5	Bebauungspläne in Dollnstein von 1967 bis heute	15
A.2.6	Denkmäler	16
A.2.7	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts	16
A.2.8	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	17
A.2.9	Altlasten und Geotope	19
A.2.10	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	19
A.3	Beschreibung und Bewertung des Gemeindegebietes	21
A.3.1	Plangebiet	21
A.3.2	Siedlung	21
A.3.3	Geschichte	22
A.3.4	Bevölkerungsentwicklung	23
B	Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen	28
B.1	Siedlungsentwicklung	28
B.2	Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung	29
B.2.1	Wohnen	29
B.3	Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile	37
B.3.1	Hauptort Dollnstein	38
B.3.2	Obereichstätt	41
B.3.3	Breitenfurt	44
B.3.4	Eberswang	45
B.3.5	Ried	46
B.3.6	Änderungsflächen	47
B.3.7	Flächenbilanz	50
C	Umweltbericht	51
C.1	Einleitung	51
C.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes	51
C.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	51
C.2.1	Ziele aus Fachgesetzen	51
C.2.2	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	52
C.2.3	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	52
C.2.4	Gewässerentwicklungspläne	53

C.2.5	Hochwasserschutzkonzepte	53
C.2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	53
C.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet	53
C.3.1	Fläche	53
C.3.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	54
C.3.3	Boden	57
C.3.4	Wasser	58
C.3.5	Klima/Luft	58
C.3.6	Landschaft	59
C.3.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	59
C.3.8	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	59
C.3.9	Wechselwirkungen	60
C.4	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	60
C.4.1	Fläche	60
C.4.2	Bauliche Entwicklungsflächen	60
C.4.3	Belange des technischen Umweltschutzes	80
C.5	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	80
C.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	81
C.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	81
C.6.2	Gesamtausgleichsbedarf/geeignete Maßnahmen zum Ausgleich	82
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	82
C.8	Zusätzliche Angaben	83
C.8.1	Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	83
C.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	83
C.9	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	83
C.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	83
C.11	Referenzliste mit Quellen	85
D	Rechtsgrundlagen und Quellen	86
D.1	Rechtsgrundlagen	86
E	Anhang	87
E.1	Liste der Bodendenkmäler	87
E.2	Liste der Baudenkmäler	89
F	Verzeichnis der Anlagen	91
F.1	Flächennutzungsplan	91
G	Abbildungsverzeichnis	92

A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse

A.1 Anlass und Erfordernis

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dollnstein wurde im Jahr 1980 aufgestellt, durch die Regierung von Oberbayern genehmigt (rechtswirksam seit dem 05.08.1981) und inzwischen mehrmals geändert. Die letzte Änderung (11. Änderung) erfolgte im Jahr 2020.

Bei der vorliegenden Teilfortschreibung handelt es sich um eine konsolidierende Planfassung, in die alle zwischenzeitigen Änderungen und Berichtigungen integriert werden. Diese soll der Verwaltung als Grundlage für zukünftige Planungen dienen. Einhergehend wurden die bestehenden Änderungen digitalisiert und zeichnerisch zusammengeführt.

Aufgrund des fortgeschrittenen Zeitlaufs seit der letzten Neuaufstellung müssen besonders für das Thema Wohnen die verfügbaren Flächenreserven für die Entwicklung anhand der geänderten Rahmenbedingungen neu geprüft und überarbeitet werden. Hierdurch soll eine zukunftsweisende Basis für die künftige städtebauliche und strukturelle Entwicklung der Marktgemeinde geschaffen werden.

A.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

A.2.1 Verwaltungsraum

Die Marktgemeinde Dollnstein im Naturpark Altmühltal liegt, wie auch die angrenzenden Gemeinden, im oberbayerischen Landkreis Eichstätt und ist Teil der Planungsregion Ingolstadt (Region 10). Von besonderer Bedeutung ist hierbei die direkte Nachbarschaft zum Mittelzentrum und Verwaltungssitz Eichstätt in etwa 15 Kilometern Entfernung.

Sowohl das Regionalzentrum Ingolstadt, als auch das nächstgelegene Oberzentrum Donauwörth sind in etwa 45 Minuten Fahrzeit erreichbar.

A.2.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme

Dollnstein wird über die beiden Staatsstraßen St 2047 und St 2230 ans überregionale Fernstraßennetz angeschlossen. Die St 2047 verläuft im Marktgemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung, die St 2230 dagegen in Ost-West-Richtung. Beide verbinden Dollnstein im Stadtgebiet Eichstätt mit der Bundesstraße 13. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in Kinding, etwa 30 Kilometer entfernt.

Dollnstein besitzt einen Bahnhof an der Strecke (München –) Ingolstadt – Treuchtlingen (– Nürnberg) mit Halt für alle durchfahrenden Nahverkehrszüge (RE/RB). Der Haltepunkt Ober Eichstätt wurde 1985, die Bahnstrecke Dollnstein – Rennertshofen im Jahr 1993 stillgelegt und in der Folge rückgebaut.

Darüber hinaus ist der Markt Dollnstein über insgesamt 5 Buslinien an die nähere und weitere Umgebung angeschlossen. Die Linien 310, 410 und 610 sowie die Linie 9231 verbinden den Hauptort und (teilweise) seine Ortsteile mit den Nachbargemeinden Wellheim, Mörsheim, Schernfeld und der Großen Kreisstadt Eichstätt. Mit der Linie 6010 besteht auch eine

Verbindung über Eichstätt hinaus über Beilngries, Kelheim und Bad Abbach bis zum Regionalzentrum Regensburg. Zum nächstgelegenen Regionalzentrum Ingolstadt bestehen lediglich Umsteigeverbindungen.

A.2.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Teilfortschreibung 2018, LEP) und im Regionalplan für die Region Ingolstadt (Nr. 10) festgelegt. Ziele lösen eine Anpassungspflicht aus, Grundsätze sind Vorgaben und in die Abwägung einzustellen.

A.2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

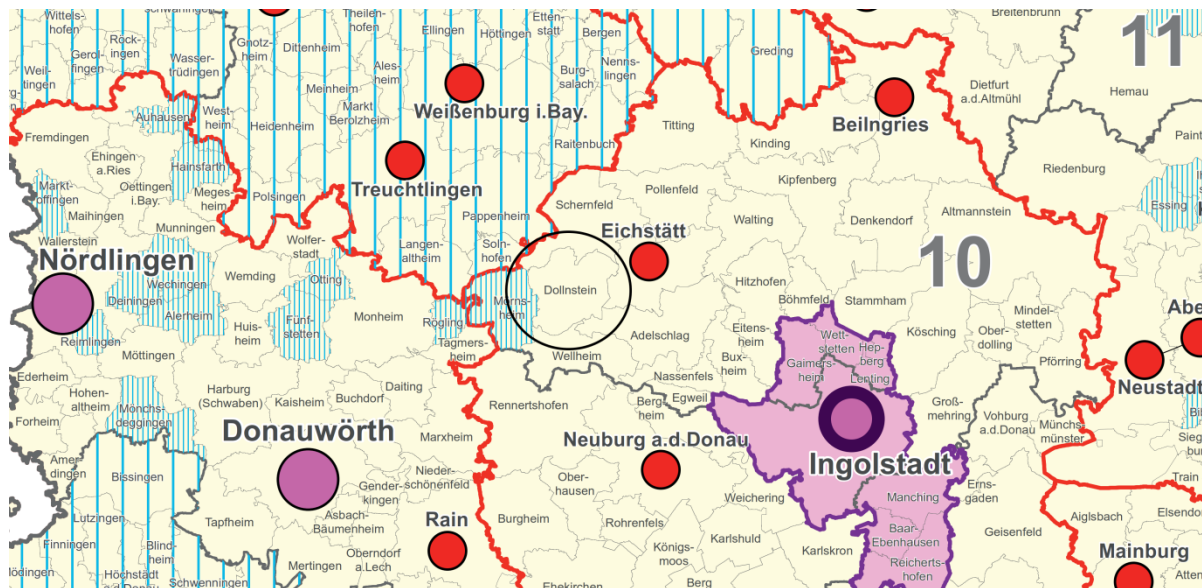


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2018

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet als Teil des allgemeinen ländlichen Raumes dargestellt. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die Aufstellung des Flächennutzungsplans einschlägig:

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP, 1.1.2, Ziel)

- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (LEP, 1.1.2, Ziel)

Raumstruktur

- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. (LEP, 2.1.1, Grundsatz)
- Die Grundzentren werden in den Regionalplänen festgelegt. (LEP, 2.1.2, Ziel)
- Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. (LEP, 2.1.3, Grundsatz)
- Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. (LEP, 2.1.6, Ziel)
- Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. (LEP, 2.1.6, Grundsatz)
- Bestehende Zentrale Orte der Grundversorgung können als Grundzentren beibehalten werden. (LEP, 2.1.6, Grundsatz)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP, 2.2.5, Grundsatz)

Daseinsvorsorge & Anpassung an den demographischen Wandel

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (LEP, 1.2.1, Ziel)
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (LEP, 1.2.2, Grundsatz)
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. (LEP, 1.2.4, Grundsatz)

Siedlungsstruktur

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP, 1.2.6, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP, 3.1, Grundsatz)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP, 3.1 Grundsatz)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP, 3.2, Ziel)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP, 3.3, Ziel)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP, 3.3, Ziel)

Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (LEP, 4.1.1, Ziel)
- Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden. (LEP, 4.1.3, Grundsatz)

Land- und Forstwirtschaft

- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. (LEP, 5.4.1, Grundsatz)
- Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. (LEP, 5.4.2, Grundsatz)

Freiraumstruktur

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (LEP, 7.1.1, Grundsatz)

- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen (LEP, 7.1.2, Ziel)
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden. (LEP, 7.1.5, Grundsatz)

A.2.3.2 Regionalplan Region Ingolstadt

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Die Gemeinde Dollnstein gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Ingolstadt (Nr. 10) und ist im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen. In 15 Kilometern Entfernung liegt in östlicher Richtung das Mittelzentrum Eichstätt.

Kategorisiert wird die Gemeinde Dollnstein als allgemeiner ländlicher Raum.

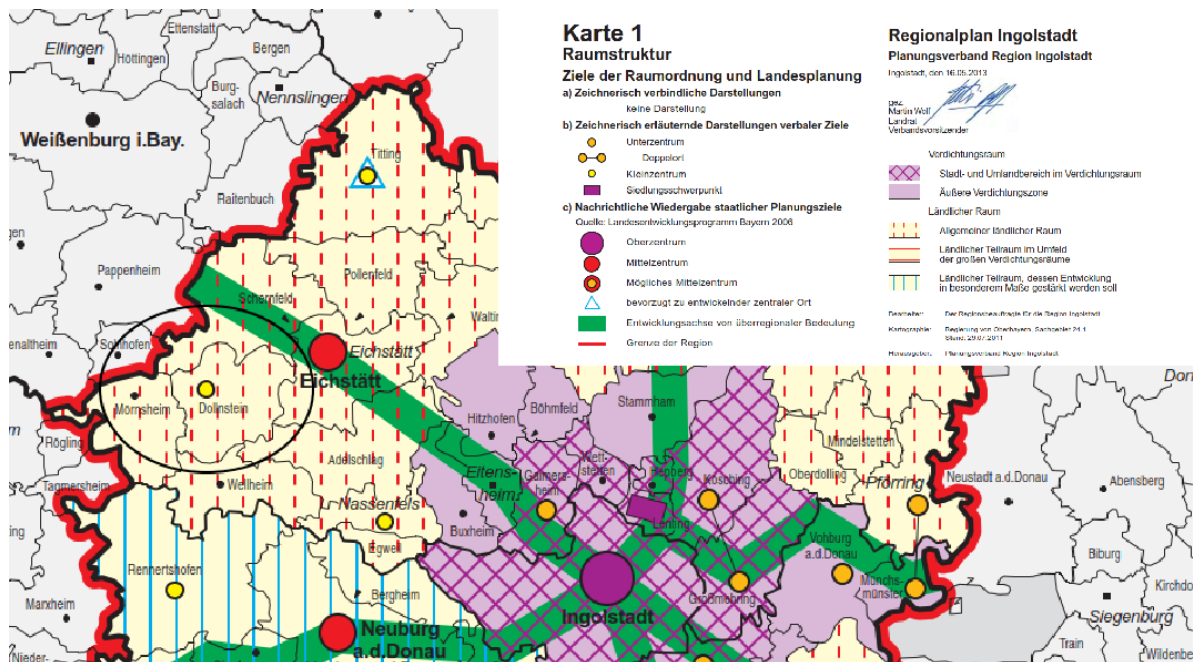
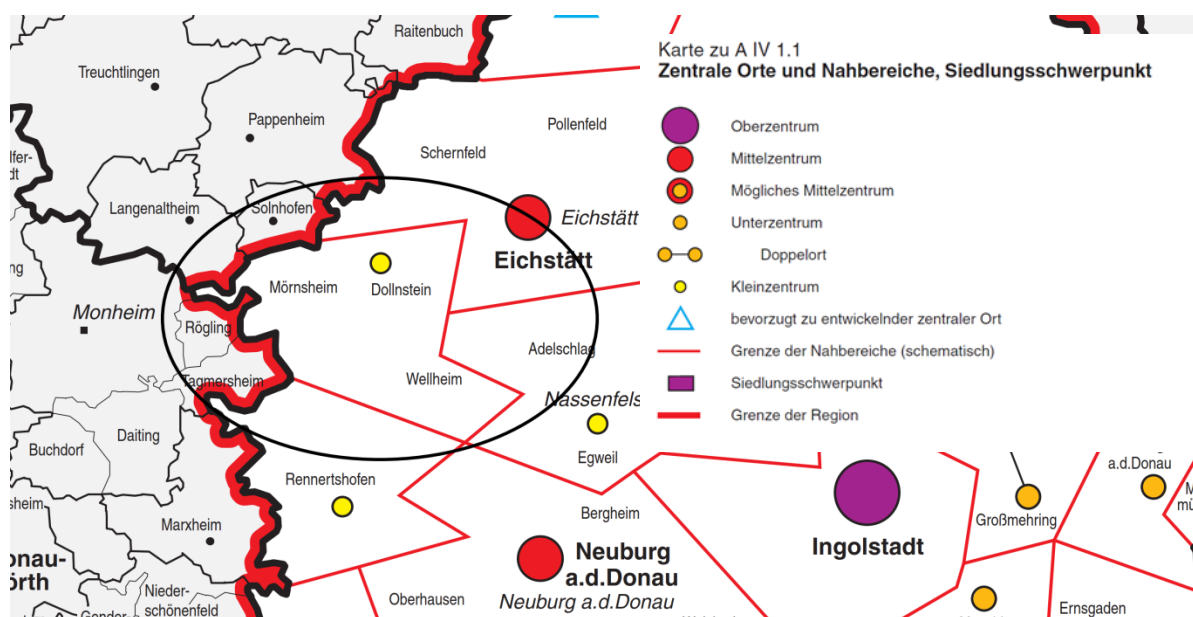


Abbildung 2: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Ingolstadt (Stand 16.05.2013)


 Abbildung 3: Ausschnitt Karte „Zentrale Orte, Nahbereiche“ (Stand 29.07.2011)¹

Betroffene Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans Region Ingolstadt (10):

A I Übergeordnetes Leitbild

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass
 - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;
 - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
 - das Kulturerbe bewahrt wird (A I, Grundsatz)
- Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen (A I, Grundsatz)

A II Raumstruktur

Ländlicher Raum:

Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen. Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern. Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. (A II, 1, Grundsatz)

¹ Regionalplan Region Ingolstadt (10), Regionaler Planungsverband Ingolstadt

A III Gemeinden

- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln. (A III, 1, Grundsatz)

In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden. (A III, 2, Ziel)

A IV Bestimmung und Ausbau zentraler Orte und Siedlungsschwerpunkte

Ausbau der Kleinzentren:

- In den Kleinzentren [...] Dollnstein, [...] ist auf eine Ausweitung der gewerblichen Entwicklung und des Angebots an Arbeitsstellen hinzuwirken.

Vor allem in den Kleinzentren [...], Dollnstein, [...] ist auf eine Stärkung der Einkaufszentralität hinzuwirken (A IV, 3, Grundsatz)

B I Natur und Landschaft

Leitbild der Landschaftsentwicklung:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wiederhergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden. (B I, 1, Grundsatz)

Landschaftsbild:

- Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden. (B I, 6.1, Ziel)
- Das landschaftliche Erscheinungsbild des Altmühltals und seiner Nebentäler sowie des Wellheimer Trockentals mit offenen Talräumen, charakteristischen Steilhängen, Wacholderheiden und naturnahen Misch- und Laubwäldern soll erhalten werden. Insbesondere auf den charakteristischen Steilhängen, Wacholderheiden und im Talgrund sollen Aufforstungen nicht erfolgen. Die noch weitgehend naturnahen Fluss- und Bachläufe des Altmühltals und seiner Nebentäler sollen erhalten werden. (B I, 6.2, Ziel)

Naturbezogene Erholung:

Landschaftsteile, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Vielfalt, Naturnähe, Gewässernähe, ihres Waldreichtums, Reliefs oder ihres kleinteiligen Nutzungsmusters besonders für eine naturbezogene Erholung eignen, sollen gesichert und nachhaltig entwickelt werden. (B I, 7, Grundsatz)

B II Nutzung natürlicher Ressourcen

Land- und Forstwirtschaft:

- Es ist anzustreben, die Flächen, die für die Landwirtschaft gut geeignet sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorzusehen. (B II, 1.1, Grundsatz)

Abflußregelung:

Siedlungen, Wohn- und Industriegebiete [...] im Altmühl-[...]tal soll vor Hochwasser geschützt werden. Die Überschwemmungsgebiete sollen – mit Ausnahme der bestehenden Planungen – durch Hochwasserschutzmaßnahmen nicht weiter eingeeengt werden.

B III Siedlungswesen

Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (B III, 1,1, Grundsatz)
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen. (B III, 1.1.1, Grundsatz)
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. (B III, 1.1.2, Ziel)
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. (B III, 1.3, Ziel)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern. (B III, 1.4, Grundsatz)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden. (B III, 1.5. Ziel)

Stadt- und Dorferneuerung:

- In der Region sind historisch wertvolle Siedlungsbereiche, Baudenkmäler und Ensembles möglichst zu erhalten und zu sanieren. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen haben auf gewachsene Ortsstrukturen und Ortsbilder besonders Rücksicht zu nehmen. Insbesondere in den Stadt- und Ortskernen und den Altstadtbereichen sind die Wohnnutzung und Einkaufsmöglichkeiten möglichst zu erhalten und zu stärken. Bei Sanierungsmaßnahmen sind möglichst stadt- und dorfökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Bei Dorferneuerungsmaßnahmen sind insbesondere die Lebensbedingungen der landwirtschaftlichen Bevölkerung und ihrer sich fortentwickelnden Wirtschaftsweise zu berücksichtigen. (B III, 2, Grundsatz)

Freizeitwohngelegenheiten:

- Im Naturpark Altmühltal sollen ausschließlich oder überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten einschließlich Campingplätzen mit einem überwiegenden Anteil an Dauercamping nicht mehr errichtet werden. (B III, 4.2, Ziel)
- Freizeitwohngelegenheiten einschließlich Campingplätzen sollen im Naturpark Altmühltal und in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besonders sorgfältig gestaltet und landschaftlich eingebunden werden. (B III, 4.3, Ziel)

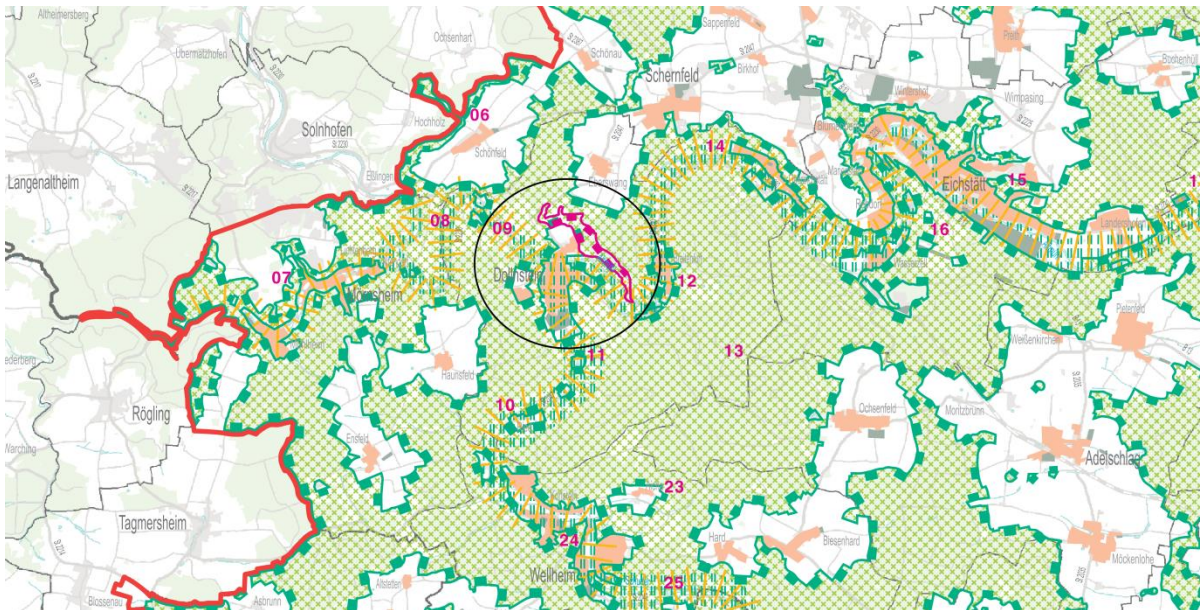


Abbildung 4: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan Region Ingolstadt (08.09.2007)

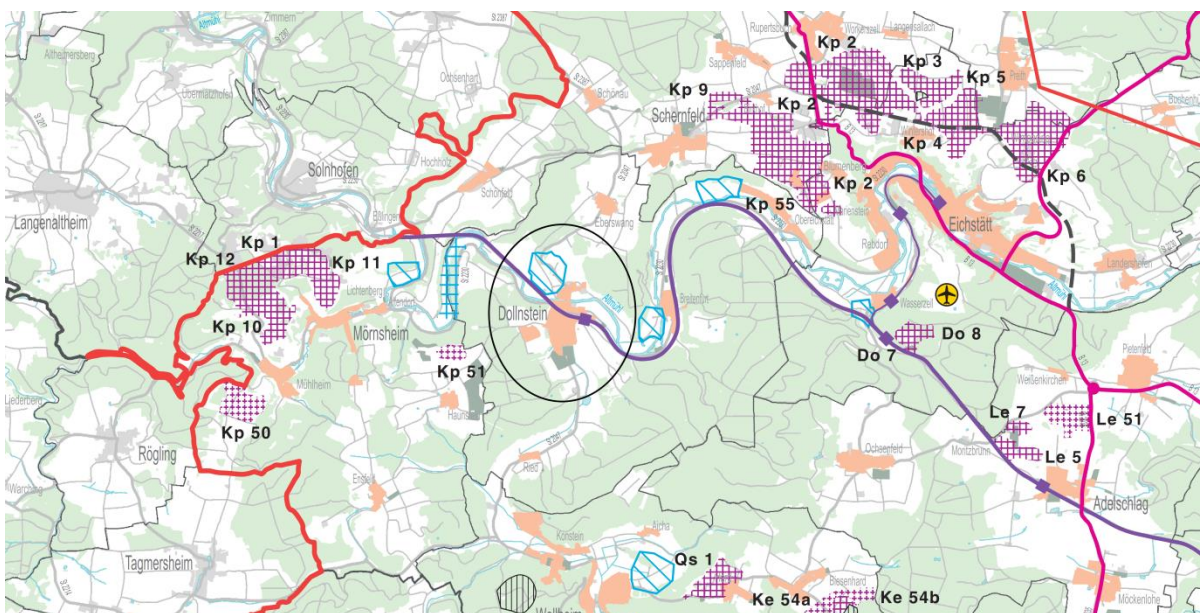


Abbildung 5: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Region Ingolstadt (04.11.2015)

A.2.4 Flächennutzungsplanänderungen

Der bisherige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1981 mit den nachfolgend beschriebenen Änderungen dient als Datengrundlage für die vorliegende Teilfortschreibung. Mit der 12. Änderung vom 19.02.2020 wurden die vorherigen Änderungen in den Gesamtplan eingearbeitet.

Die 1. Änderung aus dem Jahr 1982 betraf die Umwidmung einer Fläche im Hauptort Dollnstein zur Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz sowie die Ausweisung eines Gewerbegebietes am damaligen südlichen Ortsrand des Hauptortes. Direkt südlich angrenzend befindet sich eine neu ausgewiesene Gewerbefläche, die als 2. Änderung zum 31.07.1992 hin Rechtswirksamkeit erlangt.

Die 3. Änderung umfasst neben zwei Flächen im Hauptort auch zahlreiche Flächen im gesamten Marktgemeindegebiet. Im Hauptort Dollnstein wurde eine Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen sowie eine weitere Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung als Friedhof dargestellt. In Eberswang wurden im südöstlichen sowie südwestlichen Ortsbereich Wohnbauflächen dargestellt wie auch am südlichen Ortsrand von Breitenfurt. In Obereichstätt wurde ein Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet geändert. Die Änderungen sind seit dem 21.11.1994 rechtswirksam.

Im Jahr 2003 wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Allgemeinen Wohngebiet *Thorleitenstraße* zum vierten Mal rechtswirksam geändert.

Die 5. Änderung erfolgte im Ortsteil Ried, der bisher nicht im Flächennutzungsplan erfasst war und nun als Mischbaufläche dargestellt wurde. Die Änderung ist seit dem 25.08.2008 rechtswirksam.

Die 6. Änderung, welche Änderungen im Ortsteil Eberswang beinhaltete, wurde nicht rechtswirksam und zwischenzeitlich für verfahrensrechtlich beendet erklärt.

In der 7. Änderung, die seit dem 31.07.2008 rechtswirksam ist, wurde die Darstellung einer Fläche als Sonderbaufläche am östlichen Ortsrand von Breitenfurt dargestellt.

Die 8. Änderung umfasst die Darstellung der bestehenden Nutzungen sowie einer geplanten Nutzungsänderung in der Bubenrother Mühle. Das Bauleitplanverfahren hierzu wurde bisher nicht beendet. Die Darstellungen aus dem damaligen Verfahren werden in die aktuelle Änderung integriert, die 8. Änderung gleichzeitig für verfahrensrechtlich beendet erklärt.

Die 9. Änderung betrifft die Ausweisung einer Fläche südlich des Hauptortes Dollnstein als Sondergebiet Biogasanlage. Die 10. Änderung stellt eine Fläche am nördlichen Ortsrand als Wärmezentrale bzw. Blockheizkraftwerk dar. Beide Änderungen erlangten am 29.08.2018 Rechtswirksamkeit.

Die 11., 12. und 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans umfassen den Ortsteil Eberswang und wurden im Parallelverfahren zu den jeweiligen Bebauungsplänen „Dorfgebiet Eberswang“, „Dorfgebiet Kapellenweg“ sowie „Eberswang Südwest“ geändert. Während die 11. Änderung zum 19.02.2020 rechtswirksam wurde, befinden sich die 12. und 13. Änderung zum jetzigen Zeitpunkt noch in Aufstellung.

A.2.5 Bebauungspläne in Dollnstein von 1967 bis heute

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Marktgemeindegebiet Dollnstein sind in aller Regel bereits in den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans erfasst. Ausnahmen können sich ergeben, sofern diese im Nachgang geändert wurden oder aufgrund des Zeitlaufs und eingetretener Entwicklungen bereits funktionslos geworden sind.

Bebauungspläne im Markt Dollnstein (Stand: 04.11.2020)			
Nr.	Ortsteil	Name des Bebauungsplans Inhaltsgegenstand	in Kraft getreten
1	Dollnstein	<i>Nicht bekannt</i>	19.10.1967 <i>Aufhebungsbeschluss vom 26.03.2014 zurückgenommen</i>
2	Dollnstein	<i>Nicht bekannt</i>	18.11.1971
3	Dollnstein	<i>Nicht bekannt</i>	02.11.1973
o.N.	Dollnstein	<i>Nicht bekannt</i>	<i>Bisher nicht rechtsgültig</i>
5	Breitenfurt	<i>Nicht bekannt</i>	30.04.1982
6	Breitenfurt	<i>Nicht bekannt</i>	04.10.1974
7	Dollnstein	„Schul- und Sportzentrum“	17.10.1975
o.N.	Dollnstein	„An der Antoniuskapelle“	04.02.1999
9	Dollnstein	„Am Anger“	26.06.1981
10	./.	./.	./.
11	Obereichstätt	„Am Wasserwerk“	09.05.1980
12	Obereichstätt	„Maierspoint“	09.05.1980
13	Obereichstätt	„Westend“	27.03.1981
14	Dollnstein	„Moos“	20.08.1982
15	./.	./.	./.
16	Dollnstein	Rieder Wegfeld	14.08.1992
o.N.	Dollnstein	Am Försterweg	20.12.2002
o.N.	Dollnstein	„Wohnpark Dollnstein“	<i>Bisher nicht rechtsgültig</i>
o.N.	Dollnstein	„Wohnpark Geißler“	07.04.2004
o.N.	Dollnstein	„Am Pfaffenbügel“	./.
o.N.	Eberswang	„Dorfgebiet Eberswang“	19.02.2020
o.N.	Eberswang	„Dorfgebiet Kapellenweg“	<i>Im Verfahren</i>
o.N.	Eberswang	„Eberwang Südwest“	<i>Im Verfahren</i>

A.2.6 Denkmäler

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich 30 Bodendenkmäler und 61 Baudenkmäler (Stand: 25.10.2018). Mit der Burgbefestigung der Burg Dollnstein sowie dem Ortskern von Dollnstein, der darüber hinaus auch unter Ensembleschutz steht, befinden sich auch zwei landschaftsprägende Denkmäler in der Marktgemeinde. Eine Denkmalliste mit allen im Gemeindegebiet bekannten Denkmälern befindet sich im Anhang (siehe S. 87).

Die Denkmalliste nach Art. 2, Abs. 1 DSchG besitzt nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzufragen. Für sämtliche Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des DSchG.

A.2.7 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts

A.2.7.1 Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete

Im Untersuchungsraum befindet sich eine Teilfläche eines Schutzgebietes der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete; Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (ID: 7132-371), das sich von der Gemeindegrenze im Osten in Obereichstätt entlang des Altmühltals bis zur westlichen Gemeindegrenze bei Hagenacker erstreckt. Der Großteil der Flächen sind dabei Waldstücke oder die Altmühl selbst. Das gesamte Schutzgebiet umfasst fast 4.300 ha.

Südlich von Dollnstein befindet sich außerdem das FFH-Gebiet „Buchenwälder auf der Albhochfläche“ (ID: 7132-373), welches ausschließlich im dortigen Wald verortet ist. Die Teilflächen im Gemeindegebiet Dollnsteins haben eine Fläche von ca. 200 ha.

SPA-Gebiete

Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiete; Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) sind innerhalb des Gebietes der Gemeinde Dollnstein fünf Mal ausgewiesen. Alle Teilbereiche gehören zum Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“. Insgesamt umfasst es eine Fläche von etwa 3.600 ha. Die Teilflächen im Gebiet der Gemeinde Dollnstein beinhalten davon ca. 750 ha.

A.2.7.2 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Anteile des folgenden Landschaftsschutzgebietes (LSG):

LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark „Altmühlpark““ (Verordnung vom 14.09.1995, zuletzt geändert am 14.12.2016): Die Schutzzone umfasst beinahe das gesamte Gemeindegebiet. Lediglich die Siedlungsflächen sowie an Eberswang angrenzende Freiflächen sind

davon ausgenommen. Insgesamt umfasst das Gebiet 1.631m². Im Gemeindegebiet umfasst es sowohl Wälder und Hochflächen als auch das Tal der Altmühl.

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

A.2.7.3 Gesetzlich geschützte und/oder kartierte Biotope

Die Biotope befinden sich schwerpunktmäßig beidseits entlang der Altmühl.

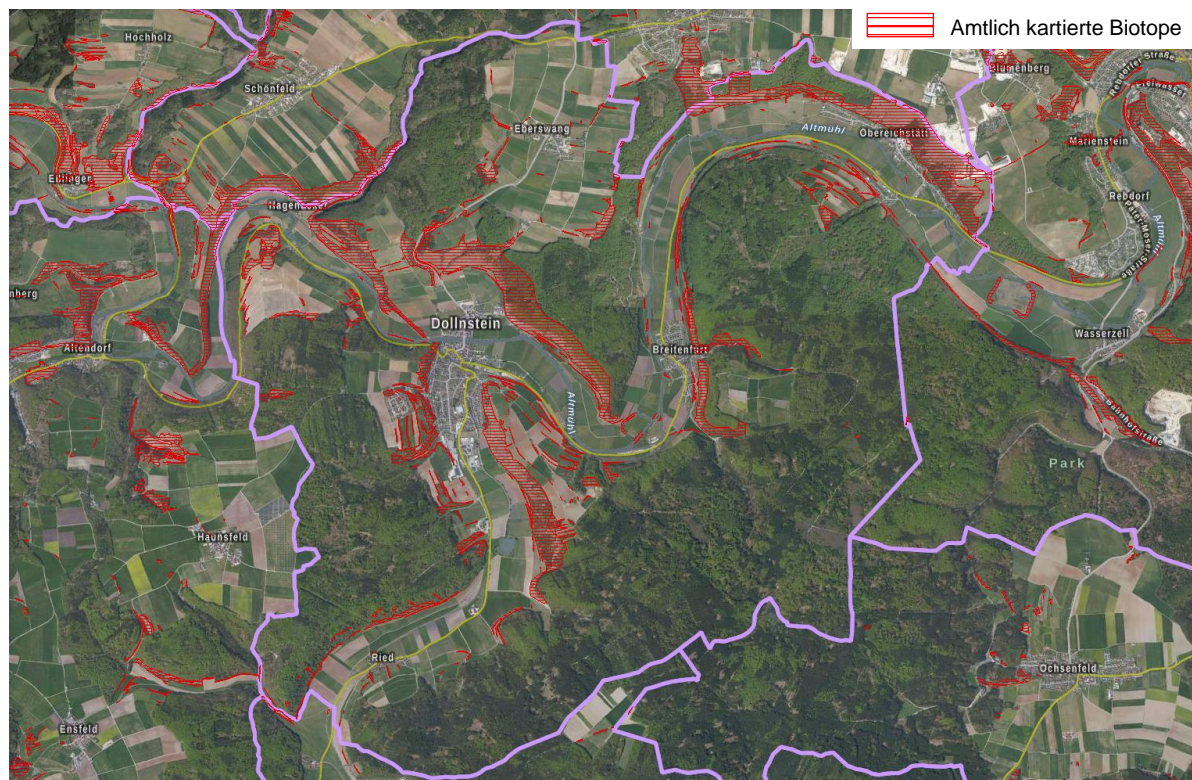


Abbildung 6: Biotope im Marktgemeindegebiet, o.M.²

A.2.7.4 Sonstige Schutzgebiete oder -objekte

Innerhalb des Gemeindegebiets befindet sich zudem das Naturschutzgebiet „Trockenhänge bei Dollnstein“ (ID: NSG-00133.01), das nordöstlich an den Ort Dollnstein angrenzt und knappe 62 ha groß ist.

Das Gemeindegebiet Dollnsteins ist außerdem Teil des fast 3.000 km² großen Naturparks „Altmühltal“ (ID: NP-00016).

A.2.8 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Das Marktgemeindegebiet wird vollständig von der Altmühl durchflossen. Diese Tallage ruft städtebauliche Zwänge hervor durch faktische bzw. festgesetzte Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

² Kartengrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, Bayer. Landesamt für Umwelt, EuroGraphics 2020

A.2.8.1 Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Anteile der folgenden drei festgesetzten Wasserschutzgebiete (WSG) im Sinne des § 51 WHG:

- Nr. 2210713200022 (Verordnung vom 17.07.2000): Trinkwasserschutzgebiet nordwestlich des Hauptortes Dollnstein
- Nr. 2210713200016 (Verordnung vom 20.03.1989): Trinkwasserschutzgebiet an der Altmühl zwischen Bubenrothermühle und Breitenfurt
- Nr. 2210713200018 (Verordnung vom 20.03.1989): Trinkwasserschutzgebiet im westlichen Teil von Obereichstätt

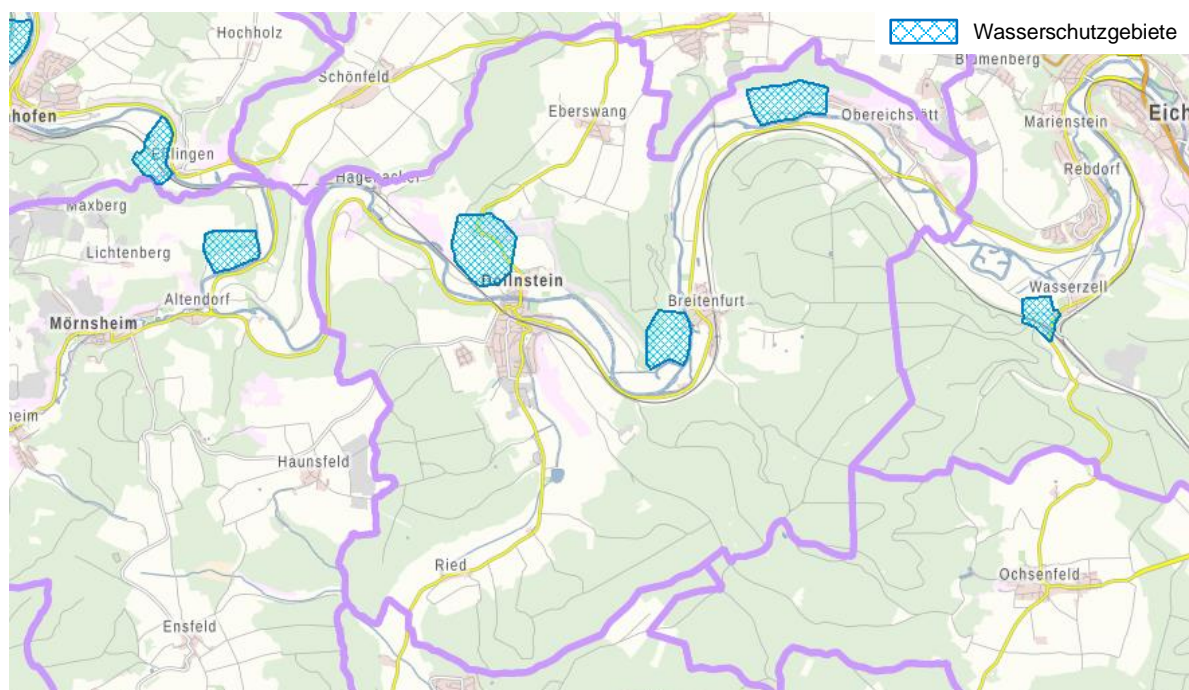


Abbildung 7: Lageplan Wasserschutzgebiete Markt Dollnstein, o.M.³

Für die Wasserschutzgebiete zeichnen das Landratsamt Eichstätt sowie das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt verantwortlich. Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

A.2.8.2 Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern sowie sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden (§ 76 Abs.1 WHG).

³ Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

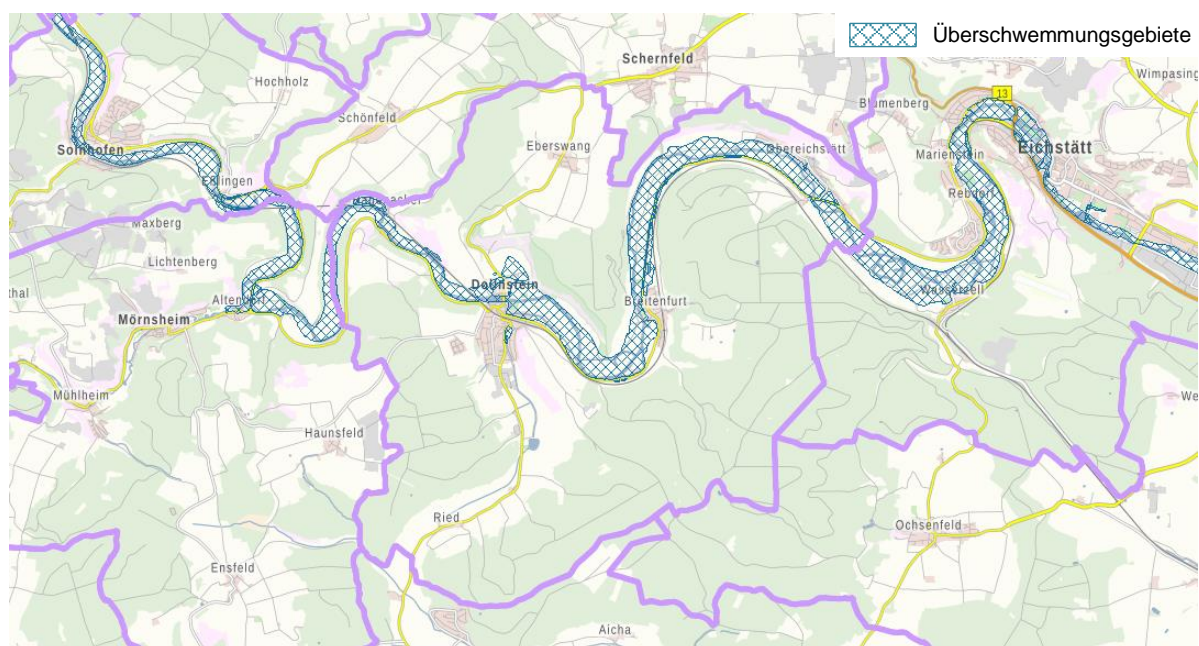


Abbildung 8: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Markt Dollnstein, o.M.⁴

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich mit der Altmühl (Gewässer 1. Ordnung) ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG. Dabei handelt es sich um Flächen, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) voraussichtlich überflutet werden. Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.

A.2.9 Altlasten und Geotope

A.2.9.1 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten im Marktgemeindegebiet bekannt. Sollten im weiteren Verlauf dieses oder eines anderen Verfahrens oder im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten bekannt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

A.2.9.2 Geotope

Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine Geotope ausgewiesen.

A.2.10 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

A.2.10.1 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt befinden sich folgende Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Untersuchungsraum. Für diese sind folgende Maßnahmen genannt:

„Wälder auf der Albhochfläche“:

- Erhaltung und Optimierung aller Laubwaldbestände (H.3)
- Erhalt und Förderung von Amphibienvorkommen in den Wäldern

⁴ Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Wellheimer Trockental:

- Erhaltung und Optimierung der Wacholderheiden an der Sonnleite bei Dollnstein (W2)
- Sicherung und Optimierung des Heckengebietes am Faffen- und Hennenbügel südlich von Dollnstein (W4)
- Erhaltung und Optimierung strukturreicher Laubwälder bei Sicherung der Funktion als Biotopverbundsachse für Trockenlebensräume (W5)
- Sicherung der natürlichen Waldentwicklung in den Naturwaldreservaten „Tucherwald“ und Groppenhofer und Rieder Leite“ (W7)
- Entwicklung des Moosgrabens und seiner Auen-/Uferberieche als naturnahe Lebensräume

Altmühltal mit Nebentälern:

- Erhaltung und Optimierung der Mgerrasen und Felsfluren an den Hängen bei Dollnstein (A5)
- Sicherung und Optimierung des Heckengebietes am Torleitenberg bei Dollnstein (A6)
- Erhalt und Entwicklung von strukturreichen Laubwäldern an den Hängen des Altmühltals sowie Sicherung der Funktion als Biotopverbundachse für Trockenlebensräume (A22)
- Entwicklung der Altmühl und ihrer Auen als naturnahe Lebensräume und überregional bedeutsame Biotopverbundachsen für Gewässerlebensräume und Feuchtgebiete

A.2.10.2 Weitere für das Gemeindegebiet zutreffende Ziele und Maßnahmen

Das Gemeindegebiet des Markt Dollnstein ist Teil des BayernNetzprojektes „Altmühltal – Verbundsystem Trockenbiotope im Landkreis Eichstätt“

Weiterhin befinden sich laut ABSP folgenden naturräumliche Untereinheiten im Gemeindegebiet:

- Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082-A)
- Altmühltal mit Seitentälern (082-D)
- Wellheimer Trockental (082-C)

A.3 Beschreibung und Bewertung des Gemeindegebietes

Neben den vorgenannten überwiegend rechtlich-formellen Rahmenbedingungen sind für die Definition von Entwicklungszielen sowie die Festlegung einer geeigneten Konzeption mit entsprechenden Maßnahmen die räumlichen Begebenheiten im Gemeindegebiet maßgeblich. Die Bestandsaufnahme und -analyse für die Flächennutzungsplanänderung umfasst dabei die verschiedenen räumlich relevanten Größen und Dimensionen. Angefangen bei der übergeordneten Einordnung in den Naturraum und die Siedlungsstrukturen einschließlich der Einbindung in das Verkehrsnetz bis hin zur Gliederung der Landschaftsräume innerhalb des Gemeindegebietes, der Bevölkerungsstruktur sowie der geschichtlichen Entwicklung der Markt-gemeinde Dollnstein.

A.3.1 Plangebiet

Die Marktgemeinde Dollnstein liegt im westlichen Landkreis Eichstätt, Regierungsbezirk Oberbayern, und umfasst eine Fläche von 4.055 ha. Der aktuelle Stand der Einwohnerzahl liegt im Dezember 2019 bei ca. 3.000 Einwohnern.⁵

Die größte Ausdehnung der Gemeinde erstreckt sich von West nach Ost über ca. 8 km sowie ca. 8 km in Nord-Süd-Richtung. Dollnstein liegt in der Planungsregion Ingolstadt (Region 10).

A.3.2 Siedlung

Das Gemeindegebiet besteht aus zehn amtlichen Ortsteilen. Diese sind: Dollnstein, Ried mit dem Groppenhof, Obereichstätt, Eberswang, Hagenacker, Breitenfurt, die Bubenrother Mühle und die Attenbrunner Mühle sowie Ziegelhütte. Die größten Orte sind neben dem Hauptort Dollnstein das Kirchdorf Eberswang, Breitenfurt und das ehemals eigenständige Pfarrdorf Obereichstätt.⁶

Die Besiedlung des Gemeindegebietes wird maßgeblich beeinflusst durch die Topografie der Altmühl, die Eisenbahntrasse sowie die beiden Hauptverkehrsachsen, den Staatsstraßen St 2047 und St 2230. Am Zusammenschluss beider Staatsstraßen und der Altmühl befindet sich der historische Kern des Hauptortes Dollnstein. Sechs der zehn Ortsteile befinden sich entlang des Trassenverlaufs der St 2230, die restlichen vier Ortsteile an der St 2047.

Bis in weite Teile des 20. Jahrhunderts konzentrierte sich die Siedlungsentwicklung im Hauptort Dollnstein auf den Bereich innerhalb der Burgmauern. Der Kernort wird mittig geteilt durch die Altmühl und im Süden durch die Bahntrasse begrenzt. Der dazugehörige Bahnhof liegt außerhalb des Siedlungskerns. Erst in den 1930er Jahren entwickelte sich der Hauptort über die südliche Barriere hinaus. Anfang der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts entstanden erstmals größere Gebäudeansammlungen außerhalb des historischen Kernortes entlang der Bahntrassen nach Eichstätt respektive Rennertshofen. Größere Gewerbeeinheiten konzentrieren sich hauptsächlich auf den Bereich zwischen der Bahnstrecke nach Süden und dem Pfaffenbügel sowie der Torleite im Westen als topographische Hürde. Weitere Siedlungsbereiche mit Wohnfunktion entstanden im Dreieck Bahnhof – Gewerbe im Süden – Pfaffenbügel im Westen. Dort konnte Anfang des 21. Jahrhunderts ein weiterer

⁵ Dollnstein in Zahlen, <https://www.dollnstein.de/zahlen/> (zuletzt aufgerufen: 06.10.2020)

⁶ Bayerische Landesbibliothek Online – Ortssuche: Gemeinde Dollnstein; <https://www.bayerische-landesbibliothek-online.de/orte/> (Stand: 22.11.2018)

größerer Siedlungsbereich erschlossen werden, um der beengten und restriktiven Tallage zu entgehen.

Das bis 1972 noch zu Mittelfranken gehörende Marktgemeindegebiet profitierte im großen Maße von der Lage an der Bahnstrecke Nürnberg – Ingolstadt – München. Heute verkehrt die Regionalbahn zwischen Nürnberg bzw. Treuchtlingen über Dollnstein nach München und zurück jeweils im Stundentakt.

Auch das bis 1978 eigenständige und dann nach Dollnstein eingemeindete Pfarrdorf Oberreichstätt verfügte bis 1985 über einen eigenen Bahnhof; dieser wurde stillgelegt und rückgebaut. Bis in die 1950er Jahre konzentrierte sich die Siedlungstätigkeit um die Pfarrkirche St. Johannes an den Trockenhängen und am damals noch in Betrieb befindlichen Bahnhof. Die Lage des Ortes mit seinen topographischen Zwängen erschwerte eine kompakte Siedlungsentwicklung, weswegen sich die weitere Bautätigkeit entlang der dörflichen Haupterschließungsstraße orientierte.

Der Ortsteil Eberswang (bis Ende des 19. Jahrhunderts noch Eberschwang) ist ein landwirtschaftlich geprägtes Kirchdorf nördlich des Hauptortes. Dementsprechend konzentriert sich der historische Ortskern um die Filialkirche St. Sola mit dem historischen Solabrunnen, der bis in die 1920er Jahre die Wasserversorgung im Ort übernahm. Eberswang ist der einzige Ortsteil Dollnsteins, der auf der Jurahochfläche liegt und nicht durch das Altmühltal topographisch begrenzt wird.⁷ Die weitere Siedlungstätigkeit wurde zunächst nach Osten auf die jetzige Wolfsgangstraße hin weitergeführt. Erst in den 1960er Jahren entwickelte sich der Ort in südliche Richtung bis es durch Siedlungstätigkeit im Südosten des Ortes seine aktuelle Form erhielt. Die derzeit laufenden oder gerade abgeschlossenen Bauleitplanverfahren in Eberswang resultieren aus einzelnen Bauvorhaben und sind lediglich als Nachverdichtung oder Arrondierung des Ortsrandes anzusehen.

Die Siedlungstätigkeit im Ortsteil Breitenfurt beschränkte sich ebenfalls aufgrund der Tallage und den daraus resultierenden topographischen Einschränkungen entlang der dörflichen Haupterschließungsstraße. Erst Anfang der 1980er Jahre wurde im Nordosten des Ortes ein größeres Baugebiet erschlossen sowie die weitere Bautätigkeit im Süden aufgenommen.

Die weiteren Ortsteile Groppenhof, Bubenrother Mühle, Attenbrunnmühle, Ried, Ziegelhütte und Hagenacker sind kleinere Anhäufungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten landwirtschaftlicher Prägung. Mit Ausnahme des Ortsteils Ried wird in den anderen Ortschaften keine Siedlungstätigkeit verfolgt.

A.3.3 Geschichte

Ärchaologische Funde, bspw. in der Pulverhöhle Breitenfurt oder der Höhlenruine Beixenstein beim Ortsteil Ried, lassen vermuten, dass die Gegend um das heutige Marktgemeindegebiet seit etwa 50.000 Jahren durchgehend von Menschen besiedelt ist. Die Wichtigkeit der Siedlung zieht sich fort bis in die Bronze- und Eisenzeit. Während der Römerzeit führte eine bedeutende Handelsstraße von Weißenburg nach Nassenfels, die bei Dollnstein die Altmühl überquerte. Bodenfunde lassen vermuten, dass nördlich des jetzigen Friedhofs vormals eine sog. „Vila Rustica“, also ein römischer Gutshof bestand. Erstmals urkundlich erwähnt wurde

⁷ <http://www.dollnstein.info/gem-eber.htm> (zuletzt aufgerufen am 06.10.2020)

der Ort „Tollunstein“ im Jahr 1007 auf einer Schenkungsurkunde des Kaisers Heinrich II. Hierbei wurde dem Benediktinerinnenkloster Bergen bei Neuburg ein Gut geschenkt. Das Marktrecht erhielt die Marktgemeinde Dollnstein bereits 1387, was einen wirtschaftlichen Aufschwung für den Ort bedeutete.⁸

Das säkularisierte Dollnstein kam 1806 zusammen mit dem Gebiet um Eichstätt zum Königreich Bayern. Es gehörte verschiedenen Kreisen bzw. Regierungsbezirken an und wurde 1972 im Zuge der Gebietsreform vom Bezirk Mittelfranken nach Oberbayern umgegliedert. Einen weiteren wirtschaftlichen Schub erfuhr Dollnstein durch den Bau der Bahntrasse Ingolstadt – Treuchtlingen sowie der heute stillgelegten und zum Radweg umfunktionierten Lokalbahnstrecke nach Rennertshofen. Durch die Lage im engen Altmühltal war der Bau dieser Bahnstrecke mit hohem technischen Aufwand verbunden, der erheblich ins Orts- und Landschaftsbild eingriff. Ebenfalls große Auswirkungen auf die Kulturlandschaft hatte die Regulierung der Altmühl. Durch die Begradigung und moderne Befestigung des Flusses wurde zum einen die Hochwassergefahr minimiert, zum anderen konnten der Grundwasserspiegel gesenkt und die Wiesenflächen des Tals noch intensiver genutzt werden.⁹

Nach dem Zweiten Weltkrieg veränderte sich die Siedlungstätigkeit; die errichteten Wohnhäuser entsprachen nun individuelleren Bauformen, die notwendige Infrastruktur wurde modernisiert oder ersetzt. Im Zuge der Gebietsreform kamen einige umliegenden Ortschaften nun zum Marktgemeindegebiet Dollnsteins hinzu.¹⁰

Ort	Eingemeindung
Ried mit Groppenhof	1970
Eberswang mit Hagenacker	1971
Breitenfurt	1971
Obereichstätt	1978

A.3.4 Bevölkerungsentwicklung

Für die 14. Änderung dieses Flächennutzungsplans, deren Fokus auf der verträglichen Entwicklung von Wohnbauland liegt, ist aufgrund der Rechtslage und der einschlägigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP einerseits ein entsprechender Nachweis über

⁸ <http://www.dollnstein.info/gem-eber.htm> (zuletzt aufgerufen am 07.10.2020)

⁹ <http://www.dollnstein.info/gem-eber.htm> (zuletzt aufgerufen am 07.10.2020)

¹⁰ <http://www.dollnstein.info/gem-eber.htm> (zuletzt aufgerufen am 07.10.2020)

den Bedarf von Wohnbauland zu führen und andererseits darzulegen, inwieweit der zukünftige Bedarf durch Potentiale der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

In den folgenden Ausführungen erfolgen daher zunächst eine Darstellung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit und dann eine Prognose der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung mit dem daraus resultierenden Neubedarf an Wohnbauland in Dollnstein. Demgegenüber werden die verfügbaren und nicht verfügbaren Innenentwicklungspotenziale dargelegt. Dabei wird auch auf die lokale Verteilung der Potenziale auf die jeweiligen Ortsteile eingegangen und eventuell vorhandene Restriktionen oder Hemmnisse bei der Aktivierung von vorhandenen Baulandpotentialen benannt.

A.3.4.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen

Die Marktgemeinde Dollnstein liegt im Landkreis Eichstätt (Region 10) und umfasst eine Fläche von 40,5 km². Das Marktgemeindegebiet zählt 10 amtliche Orte. Neben dem Hauptort Dollnstein stellen Eberswang und Obereichstätt die größeren Ortsteile im Gemeindegebiet dar.

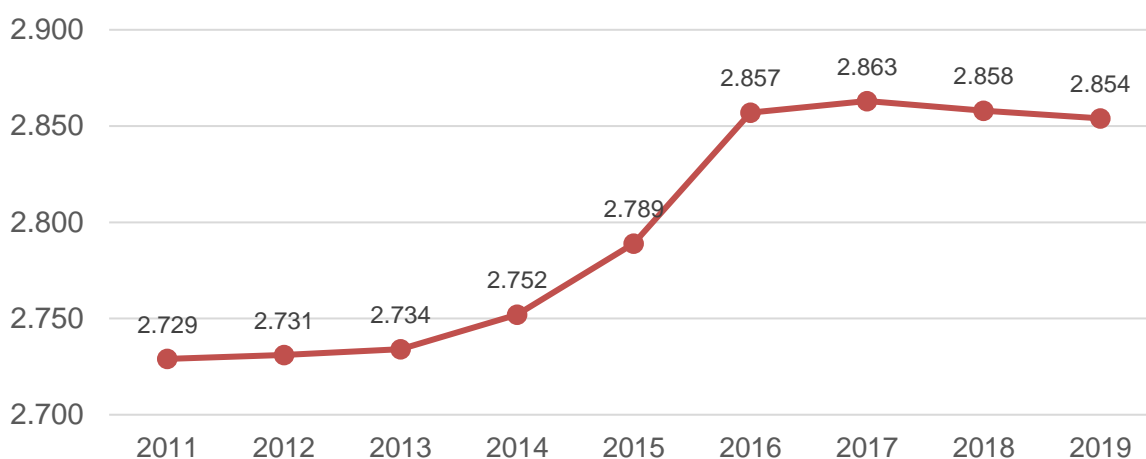


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Markt Dollnstein 2011-2019

Bei Betrachtung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Dollnstein wird deutlich, dass die Entwicklung bis ins Jahr 2007 stetig positiv war. Im Jahr 2011 und 2012 hatte die Gemeinde einen Rückgang der Bevölkerung von 3,7% im Vergleich zum Jahr 2007 zu verzeichnen. Diese statistische Auffälligkeit ist mit dem 2011 erfolgten Zensus zu erklären. Im Rahmen dieses Zensus, der zuvor letztmalig im Jahr 1987 durchgeführt wurde, wurden mögliche Unter- und Übererfassungen der Melderegister bundesweit statistisch korrigiert.

Zwischen 2012 und 2016 stieg die Einwohnerzahl mit 4,6% stark an, von 2.731 auf 2.857 Einwohner. Hierbei gilt es zu beachten, dass für die Erhebung der Bevölkerung alle im Marktgemeindegebiet gemeldeten Personen mit Hauptwohnsitz dort gezählt werden, selbst wenn der Aufenthalt bzw. die Meldung im Gebiet nur temporär ist. Seither stagniert die Bevölkerungszahl bei zuletzt 2.854 Einwohnern im Jahr 2019. Insgesamt wuchs die Bevölkerung von 2007 bis 2019 um 0,6%, zwischen 2011 und 2019 sogar um 4,6%.¹¹

¹¹ Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2020, www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/

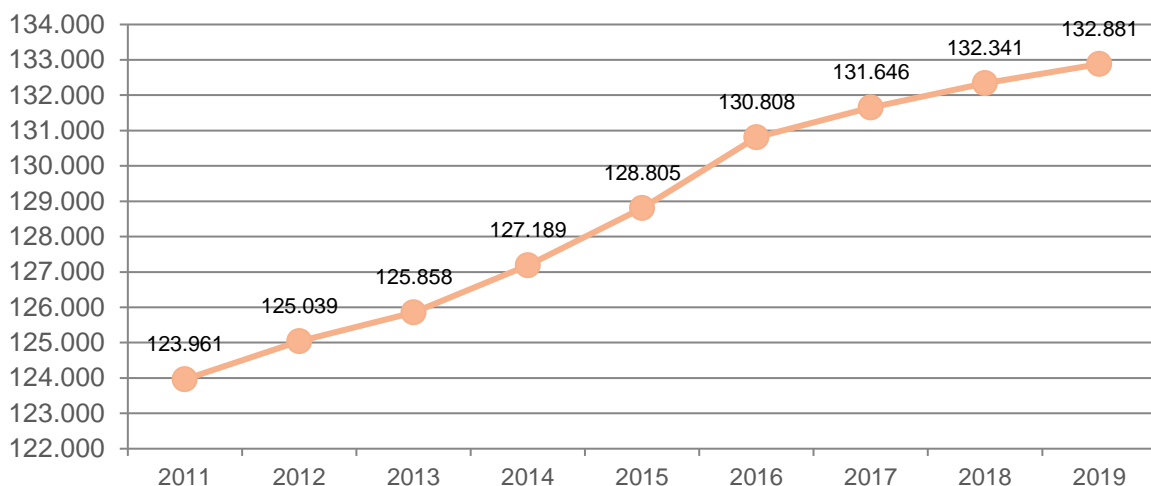


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Eichstätt 2011-2019

Ähnliche Entwicklungen zeigten sich entsprechend auf Landkreisebene. Von 2007 bis 2010 stieg die Bevölkerung des Landkreises Eichstätt um 0,5% moderat an. Genau wie auf Kommunalebene erfolgte dann 2011 ein statistisch begründeter Rückgang (Zensus 2011). Zwischen 2011 und 2019 stieg die Einwohnerzahl im Landkreis Eichstätt um 7,2% stark an.¹²

A.3.4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo (der Differenz aus Geburten und Sterbefälle) sowie aus den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung unterlag in den letzten Jahrzehnten starken Schwankungen. Die größte positive Differenz ergab sich in den 1960er Jahren. Danach sank die Zahl der Geburten stark ab, während die Zahl der Verstorbenen stark anstieg. Ab den 1980er-Jahren ergab sich ein stark positiver Saldo, wobei Mitte der 1990er Jahre sowohl Geburten- als auch Sterberate auf einem hohen Niveau verblieben, verglichen zu den Vorjahren. Beide sanken in der Folge stark ab, wobei sich etwa im Jahr 2005 die Geburtenrate auf dem niedrigsten Niveau seit Beginn der statistischen Aufzeichnungen befand. Zu diesem Zeitpunkt entwickelte sich erstmals seit den 1980er Jahren ein negativer Saldo. Derzeit steigen sowohl Geburten- als auch Sterberate wieder an, wobei die Zahl der Geburten die Zahl der Verstorbenen (noch) übersteigt.

Im Vergleich hierzu weist der Landkreis Eichstätt seit den 1960er Jahren einen stets positiven Bevölkerungssaldo auf. Die größte positive Differenz fand auch auf Landkreisebene in den 1960er, den sog. „Wirtschaftswunder“- oder „Babyboomer“-Jahren statt. Dieser Höchstwert wurde nur in den 1990er Jahren fast erreicht, auch 2015 gab es einen Hochpunkt.

Auch wenn eine derzeit positive natürliche Bevölkerungsentwicklung vorliegt, so begründet diese nicht allein die positive allgemeine Bevölkerungsentwicklung.

¹² Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2020, www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/

A.3.4.3 Bevölkerungsbewegung

Die Einwohnerzahl Dollnsteins wurde auch maßgeblich beeinflusst durch die Wanderungsbewegungen der örtlichen Bevölkerung. Zu Beginn der statistischen Auswertungen in den 1960er Jahren lag der Anteil derjenigen Menschen, die aus dem Marktgemeindegebiet weggezogen über dem Anteil derer, die neu ins Gemeindegebiet zuzogen. Von 1970 bis 2016 ist der Wanderungssaldo überwiegend positiv, mit Ausnahme der 1970er Jahre und zuletzt im Jahr 2017. Insgesamt steigen die Wanderungsbewegungen wieder stark an.

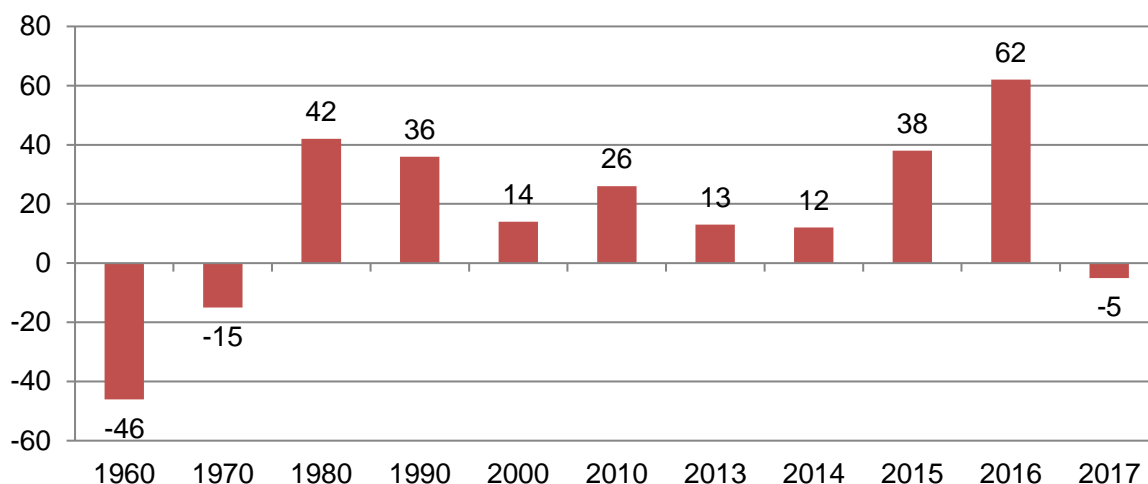


Abbildung 11: Wanderungssaldo Markt Dollnstein

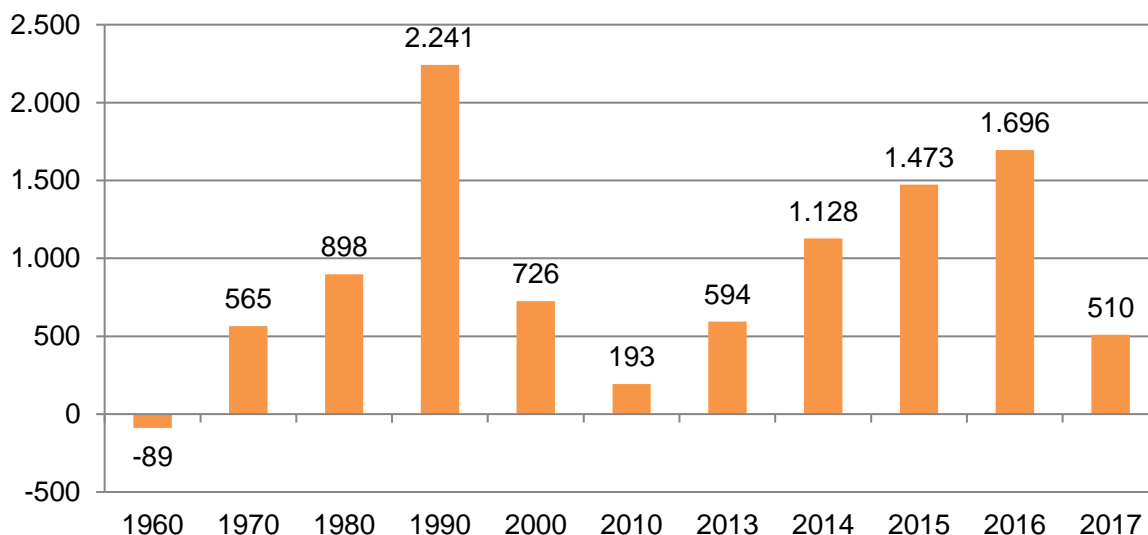


Abbildung 12: Wanderungssaldo Landkreis Eichstätt

Die Wanderungssalden im Landkreis Eichstätt waren nur zu Beginn der statistischen Erhebung in den 1960er Jahren negativ. Seitdem war ausnahmslos jede Differenz positiv. Ähnlich zu den natürlichen Bevölkerungsbewegungen gab es Anfang und Mitte der 1990er Jahre sowie zuletzt 2016 stark positive Salden.

A.3.4.4 Bevölkerungszusammensetzung

Der gegenwärtige Trend geringer Geburtenzahlen bei einer steigenden Lebenserwartung beeinflusst maßgeblich die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung und spiegelt sich in der Bevölkerung von Dollnstein wider.

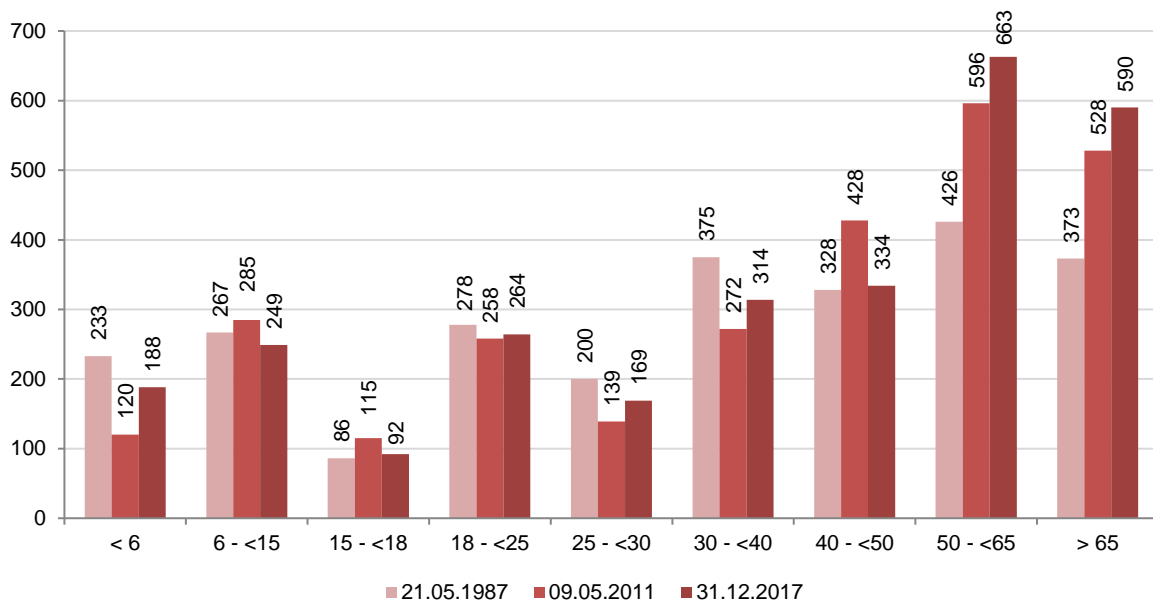


Abbildung 13: Altersstruktur Markt Dollnstein

Diese individuelle Bevölkerungszusammensetzung ist auch innerhalb der eigenen Kohorte ständigen Schwankungen unterlegen. Zwar gilt weiterhin die Prämisse, dass die Bevölkerung immer älter wird und die Zahl der Älteren – Kohorte 50 bis 65 Jahre sowie ab Renteneintritt mit Mitte 60 – weiterhin stark zunimmt. Jedoch stieg die Zahl der Kleinkinder wie auch der Kohorten zwischen 25 und 40 Jahren wieder an.

B Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen

B.1 Siedlungsentwicklung

Die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit bildet den Rahmen für die Tätigkeiten im Bereich der Siedlungsentwicklung. Dementsprechend folgt die zukünftige Siedlungsentwicklung dem Leitgedanken Flächenneuausweisungen gering zu halten und möglichst innerhalb bebauter Gebiete zu verwirklichen. Damit wird gleichermaßen dem 30-ha-Ziel der Bundesregierung¹³ Rechnung getragen, wie auch dem Grundsatz des BBodSchG, mit Grund und Boden möglichst schonend und sparsam umzugehen, nachgekommen.

Zu diesem Zwecke wird das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung verfolgt. Das bedeutet, Neubauf Flächen werden soweit möglich nur innerhalb bzw. am Rand der derzeitigen Bebauung ausgewiesen. Weiterhin soll die Siedlungsentwicklung insbesondere im Bereich innerörtlicher Brachflächen forciert werden, um die Kernbereiche zu stärken und die Inanspruchnahme der freien Landschaft zu vermeiden. Ferner ist eine kompakte Siedlungsentwicklung von großer Bedeutung, um beispielsweise Kosten für Infrastrukturschließung und Versorgung möglichst gering zu halten.

Innerorts

Vor dem Hintergrund des Nachhaltigkeitsgedanken kommt der innerörtlichen Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung zu, um Zersiedelung zu vermeiden. Daher gilt es, die Potenziale innerhalb des Hauptortes sowie innerhalb der größeren Ortsteile zu nutzen.

- Konzentration baulicher Entwicklung
- Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken
- Bezahlbarer Wohnraum für junge Leute: Größeres Angebot an städtischen Wohnformen im Ortskern Dollnsteins
- Erhalt von prägender Bausubstanz und des Ortsbildes
- Bewusstseinsbildung und umfassende Information der Bevölkerung

Neubauf Flächen

Kann die Nachfrage nach Bauflächen nicht durch vorhandene innerörtliche Potenziale gedeckt werden, ist es von entscheidender Bedeutung, sie in die richtigen Bahnen zu lenken und Neubauf Flächen mit Bedacht auszuweisen.

- Berücksichtigung der innerörtlichen Potenziale vor Neubauf Flächenausweisung
- sparsame Ausweisung (Vermeidung von zunehmender Flächeninanspruchnahme)
- möglichst integrierte Lage
- Arrondierung der Ortsränder: Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft
- Rücksichtnahme auf gewachsene Strukturen
- Gezielte und bedarfsgerechte Steuerung der Flächenentwicklung durch die Gemeinde; ggf. Rücknahme einzelner Bauflächenpotenziale: Qualität statt Quantität

¹³ Vgl. <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

B.2 Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung

B.2.1 Wohnen

B.2.1.1 Bevölkerungsprognose

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung lassen sich, neben der Extrapolation der bisherigen Entwicklung, verschiedene Quellen heranziehen. Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038“ mit dem demografischen Profil für den Landkreis Eichstätt aus dem Jahr 2020 prognostiziert für den Landkreis im Jahr 2038 eine Einwohnerzahl von ca. **142.400** Einwohnern. Bei einer Bevölkerung von **132.300** im Jahr 2018 bedeutet dies ein Wachstum von ca. **7,6 %**.¹⁴ Damit liegt der Landkreis in der Kategorie „stark zunehmend“ bei einer bayernweiten Betrachtung.

Der Demographie-Spiegel vom Juli 2019 prognostiziert für die Marktgemeinde Dollnstein im Jahr 2031 eine Einwohnerzahl von ca. **2.870** Einwohnern. Bei einer Bevölkerung von **2.863** im Jahr 2017 entspricht dies einem nahezu gleichbleibenden Bevölkerungsstand mit einer geringfügigen Bevölkerungszunahme von ca. 0,2 %.¹⁵

Vergleicht man die aktuellsten Entwicklungen mit den prognostizierten Daten aus dem Demographie-Spiegel vom April 2016, ergeben sich einige Änderungen. Die frühere Erhebung wies für die Marktgemeinde Dollnstein einen Bevölkerungsrückgang von **2.752** (Jahr 2014) auf **2.730** Einwohner (Jahr 2028) aus; dies entspräche einer Abnahme von 0,8 %.

Bei einem Vergleich der Zahlen der Bevölkerungsvorausberechnung mit den Einwohnerzahlen aus den Jahren 2014 bis 2028 wurde von einem leichten Bevölkerungsrückgang in Dollnstein ausgegangen. Durch den temporären, starken Anstieg in der Einwohnerzahl zwischen 2015 und 2018 hatte die Gemeinde im Jahr 2018 **2.867** Einwohner.

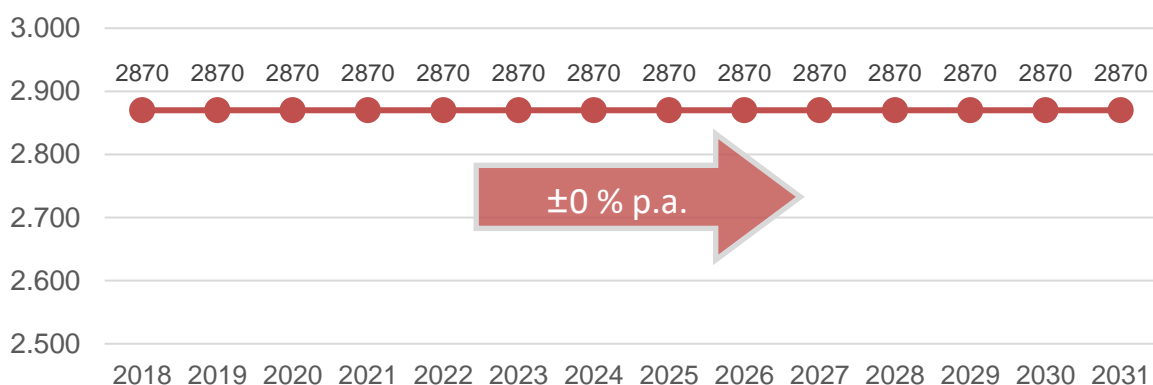


Abbildung 14: Bevölkerungsvorausberechnung Markt Dollnstein (2018-2031)¹⁶

¹⁴ Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038 - Demographisches Profil für den Lkr. Eichstätt, Januar 2020, S. 5

¹⁵ Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550. Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Dollnstein Berechnungen bis 2031 (hrsg. Juli 2019), S. 5

¹⁶ Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Dollnstein; Bay. Landesamt für Statistik, Fürth 2019; www.statistik.bayern.de/demographie

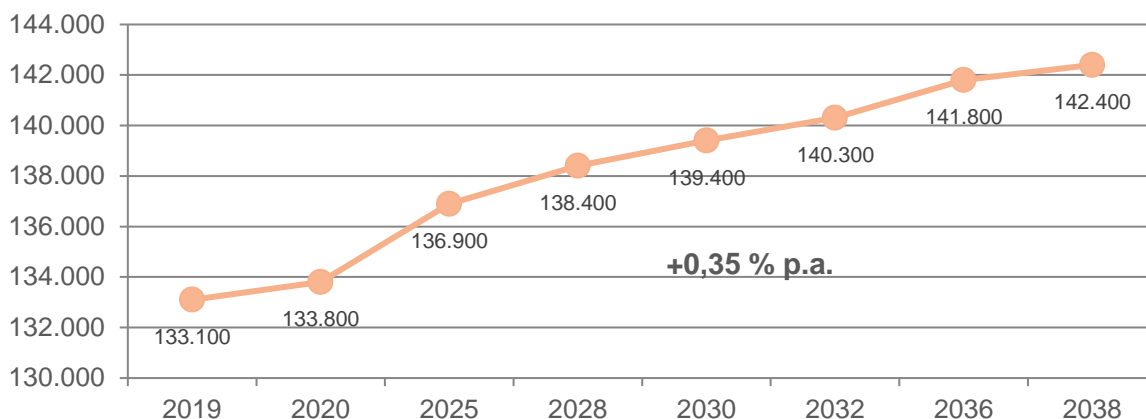


Abbildung 15: Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Eichstätt (2019-2038)¹⁷

Der regionale Trend der Bevölkerungsentwicklung lässt sich anhand des Bayerischen Statistikatlas und der Prognosen für die umgebenden Landkreise nachvollziehen. Auch die den Landkreis Eichstätt umgebenden südlichen und östlichen Landkreise weisen ein starkes Bevölkerungswachstum auf, das zwischen +7,8 % in Kelheim/Niederbayern und +11,1 % in Pfaffenhofen a.d.Ilm/Oberbayern liegt. Die nördlich und westlich angrenzenden Landkreise weisen ein zumindest moderates Bevölkerungswachstum von +0,1 % für Weißenburg-Gunzenhausen/Mittelfranken bis +5,5 % im oberpfälzischen Neumarkt i.d.OPf. auf.¹⁸

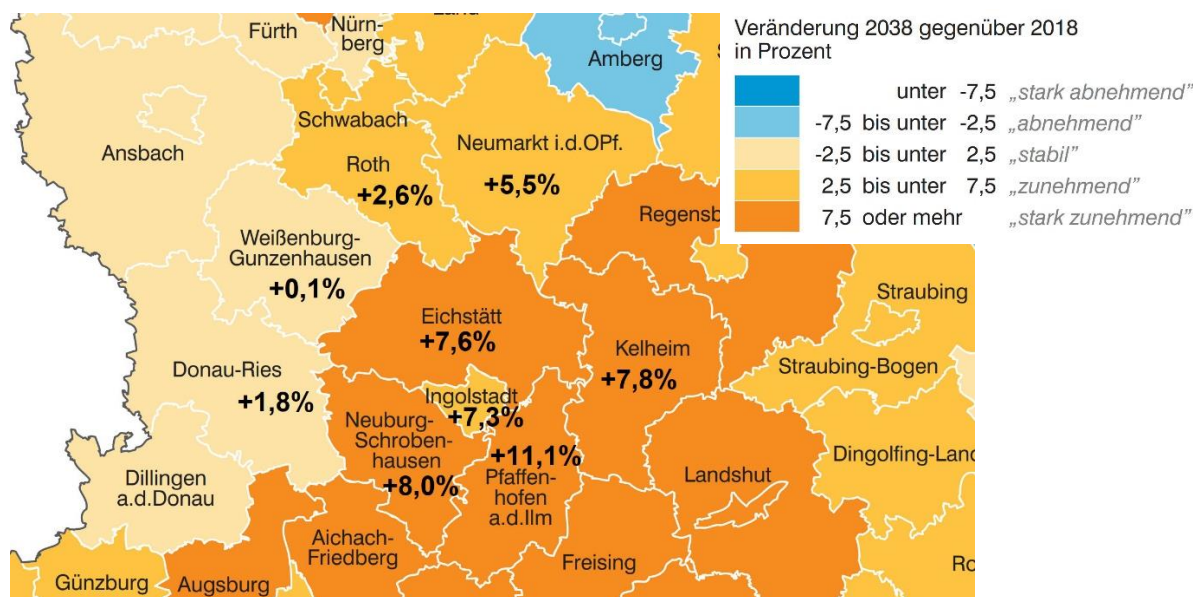


Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung in kreisfreien Städten und Landkreisen (2018-2038)¹⁹

¹⁷ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, Landkreis Eichstätt; Bay. Landesamt für Statistik, Fürth 2019; www.statistik.bayern.de/demographie

¹⁸ Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038 - Demographisches Profil für den Lkr. Eichstätt, Januar 2020, S. 5

¹⁹ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, Landkreis Eichstätt; Bay. Landesamt für Statistik, Fürth 2019; www.statistik.bayern.de/demographie

Demographische Entwicklung

Neben den Auswirkungen auf die allgemeine Bevölkerungsentwicklung durch negative Sal- den von Geburten und Sterbefällen, ist auch die Verschiebung der Altersstrukturen Teil der bundesweiten demographischen Entwicklung. Für den Landkreis Eichstätt bedeutet dies eine prognostizierte Zunahme der Altersgruppe von über 60-Jährigen sowie die Zahl der unter 19- Jährigen jeweils um rund 31 % und 9 % bis 2037, während die Zahl der 40- bis 60-Jährigen und 19- bis 40-Jährigen um ca. 3 % und 8 % abnehmen wird. Eine ähnliche Entwicklung kann auch in der Gemeinde Dollnstein beobachtet werden. Auch hier wird eine Zunahme der Per- sonen über 65 Jahren um 24 % prognostiziert, während die Altersgruppen 18 bis unter 65 Jahren um 11 % abnehmen und die der unter 18-Jährigen um ca. 12 % steigt.

Aus diesen strukturellen Verschiebungen ergeben sich letztlich zweierlei Konsequenzen. Zum einen wird die Gesellschaft und damit die Ansprüche an Wohnraum und auch an den öffentlichen Raum immer mehr geprägt durch ältere Menschen und zum anderen reduziert sich die Zahl der Erwerbspersonen bzw. die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter. Ins- besondere der erste Punkt schlägt sich durch die Entwicklung der Haushaltsgrößen für den zukünftigen Bedarf von Wohnraum und damit in der Siedlungsfläche nieder. Hinzu kommen Entwicklungen wie beispielsweise ein hoher Anstieg der Ein-Personen-Haushalte. Diese Ent- wicklung sollte daher auch bei der Art des neu zu schaffenden Wohnraumes berücksichtigt werden, um der entstehenden Nachfrage mit entsprechend flexiblen Angeboten zu bege- gen.

B.2.1.2 Siedlungsentwicklung

Bautätigkeit

Mit der wachsenden Bevölkerungszahl in Dollnstein steigt auch die Nachfrage nach Wohn- raum. Im Zeitraum von 2011 bis 2019 stieg die Anzahl der Wohngebäude von **872** auf **916**, dies entspricht einer Zunahme von 5 %.

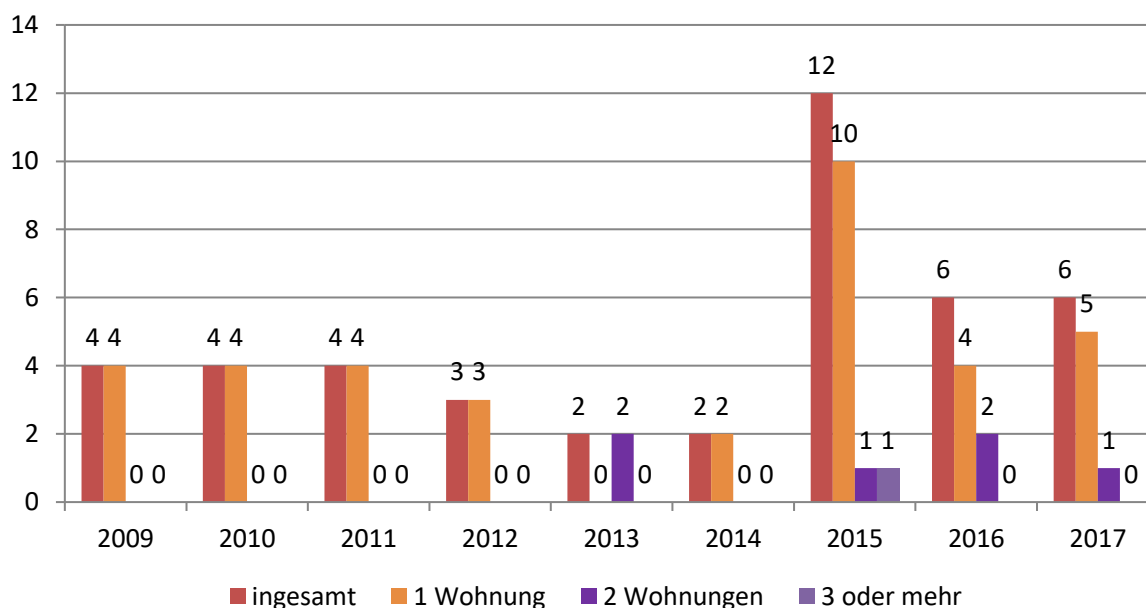


Abbildung 17: Baugenehmigungen neu errichteter Wohngebäude Markt Dollnstein, 2009-2017

Ein besonderer Trend oder Anstieg lässt sich bei den Baugenehmigungen nicht erkennen. Der Großteil der Baugenehmigungen bezieht sich auf Gebäude mit einer Wohnung, was sich auch in der Siedlungsstruktur des Marktgebietes ablesen lässt, die vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt wird.

Wohnflächen und Haushalte

Ein bundesweiter Trend ist die stete Verkleinerung der Haushaltsgrößen, das heißt, der Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten steigt, während der Anteil von Haushalten mit 3 oder mehr Personen sinkt. In der Konsequenz steigt daher die Zahl der Wohneinheiten für die gleiche Anzahl an Personen sowie die durchschnittlich verfügbare Wohnfläche pro Kopf.

		Basisergebnisse der Haushaltsprognose								
Raum- bezug	demografische Merkmale	1990			2012		2035			
		in 1 000	Anteil in %	Index 2012 = 100	in 1 000	Anteil in %	in 1 000	Anteil in %	Index 2012 = 100	
Bund	Bevölkerung in privaten Haushalten	80 042		99,2	80 679		78 314		97,1	
	private Haushalte insgesamt	35 199		87,7	40 143		40 941		102,0	
	darunter Haushalte mit ... Personen									
	1	11 850	33,7	72,5	16 354	40,7	17 441	42,6	106,6	
	2	10 825	30,8	78,2	13 839	34,5	15 232	37,2	110,1	
	3	6 003	17,1	122,7	4 890	12,2	4 095	10,0	83,7	
	4	4 736	13,5	125,2	3 782	9,4	3 120	7,6	82,5	
	5 und mehr	1 785	5,1	139,8	1 278	3,2	1 053	2,6	82,4	
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,27			2,01		1,91			
	alte Länder	Bevölkerung in privaten Haushalten	61 848		95,4	64 804		64 233		99,1
private Haushalte insgesamt		27 316		86,2	31 684		33 134		104,6	
darunter Haushalte mit ... Personen										
1		9 431	34,5	74,4	12 676	40,0	13 945	42,1	110,0	
2		8 336	30,5	77,1	10 805	34,1	12 213	36,9	113,0	
3		4 521	16,6	117,8	3 837	12,1	3 327	10,0	86,7	
4		3 541	13,0	109,7	3 229	10,2	2 704	8,2	83,8	
5 und mehr		1 487	5,4	130,8	1 137	3,6	945	2,9	83,1	
durchschnittliche Haushaltsgröße		2,26			2,05		1,94			
neue Länder		Bevölkerung in privaten Haushalten	18 193		114,6	15 875		14 081		88,7
	private Haushalte insgesamt	7 883		93,2	8 459		7 807		92,3	
	darunter Haushalte mit ... Personen									
	1	2 419	30,7	65,8	3 677	43,5	3 496	44,8	95,1	
	2	2 489	31,6	82,0	3 034	35,9	3 018	38,7	99,5	
	3	1 481	18,8	140,7	1 054	12,5	769	9,8	73,0	
	4	1 194	15,1	215,8	553	6,5	416	5,3	75,2	
	5 und mehr	298	3,8	212,2	141	1,7	108	1,4	76,6	
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,31			1,88		1,8			

Quelle: BBSR-Haushaltsprognose 2012 bis 2035/Zensus; eigene Berechnungen

Abbildung 18: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2015²⁰

Neben dem allgemeinen Bedürfnis nach mehr Wohnfläche ist auch die steigende Wohnfläche pro Kopf eine indirekte Folge der abnehmenden Belegungsdichte, da immer kleinere Haushaltsgemeinschaften immer mehr Wohnfläche belegen.

²⁰ „Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus“; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, April 2015

Die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Dollnstein spiegelt weitgehend den bayernweiten Trend wider, jedoch bereits auf etwas höherem Niveau. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in Bayern stieg von 1960 bis 2014 von 19 m² auf knapp 47,5 m². Die Anzahl der Personen je Haushalt nahm von 1950 bis 2012 von drei auf zwei Personen ab.

In Dollnstein stieg die Wohnfläche pro Kopf im Zeitraum von 2009 bis 2019 von 48,5 m² auf 52,4 m². Durchschnittlich leben 2,27 Personen in einer Wohnung in Dollnstein. Damit ist die Belegung dichter als im Bundesgebiet mit einem Durchschnittswert von 2,01 (siehe Abbildung 18).

B.2.1.3 Wohnbauflächenbedarf

Die Bedarfsermittlung erfolgt auf der Grundlage von drei maßgeblichen Einflussgrößen:

Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung

Als Grundlage dienen die Prognosen der natürlichen Entwicklung (Saldo aus Geburten- und Sterbefällen) und die der Wanderungsbewegungen. Aus diesen beiden Werten wird der zukünftige Bedarf hinsichtlich der Bevölkerungszahl ermittelt.

Die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Dollnstein ist laut der letzten statistischen Erhebung aus dem Jahr 2019 stagnierend, für den Landkreis Eichstätt wird auf aktuellen Grundlagen ein starkes Wachstum der Bevölkerung prognostiziert. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung geht für den Landkreis Eichstätt von einem Wachstum von 7,3 % zwischen 2017 und 2037 aus.

Spezifisch für die Gemeinde Dollnstein liegt eine Prognose für den Zeitraum 2017 bis 2031 vor.²¹ Hierbei wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 0,2% (7 Personen) berechnet. Daraus ergibt sich ein jährliches Wachstum von ca. 0,02 %.

Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus dem erhöhten Wohnflächenbedarf sowie der Entwicklung der Anzahl und Größe der Haushalte.

Erneuerungsbedarf

Für den Erneuerungsbedarf wird davon ausgegangen, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien vornehmlich auf neuere Bausubstanz bzw. Neubauten bezieht. Abgängige ältere Bebauung würde dementsprechend durch neuere Gebäude ersetzt. Voraussetzungen für diesen sogenannten „Filtering“-Prozess sind ein geringer Leerstand, wachsende Bevölkerung und eine relativ hohe bauliche Dichte.

Maßgeblich für den zukünftigen Bedarf an Wohnraum ist demnach der Auflockerungsbedarf.

Aus der Anzahl der Wohnungen von 1235 bei 2863 Einwohnern (Bezugsjahr 2017) ergibt sich die durchschnittliche Belegungsdichte für Dollnstein von 2,32 Einwohnern je Wohnung.²²

²¹ Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031 – Markt Dollnstein, Jahr 2019

²² Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2020

Die demographischen Rahmendaten für die alten Bundesländer geben allgemein eine voraussichtliche Verringerung auf etwa 1,94 Einwohner/Wohnung bis 2035 an.²³ Daraus ergäbe sich ein steigender Wohnungsbedarf von zusätzlich etwa **241** Wohnungen auf insgesamt **1477** Wohnungen im Jahr 2037. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Zielgröße einen bundesweiten, bzw. auf die alten Bundesländer bezogenen Trend wiedergibt. Die Ausgangsgröße der heutigen Haushaltsgröße (2,05 für 2012) divergiert dabei jedoch deutlich von den spezifischen Werten für den Markt Dollnstein (2,32 für 2017).²⁴ Außerdem liegt die Wohnfläche pro Kopf in Dollnstein bereits auf einem vergleichsweise hohen Niveau, sodass eine derart starke Auflockerung nur wenig plausibel erscheint.

Im Instrument zum Flächenmanagement des Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird von einem Auflockerungsbedarf (in Form einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen) um **0,3 %** p.a. ausgegangen.

Geht man von einer gleichbleibenden Bevölkerungsgröße im gleichen Zeitraum aus, ergibt sich aus der errechneten durchschnittlichen Haushaltsgröße ein Bedarf von **1.314** Wohnungen im Jahr 2037, also einem zusätzlichen Bedarf von **79** Wohnungen.

²³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern 2011

²⁴ Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2020

B.2.1.4 Bedarfsprognose für den Zeitraum bis 2037

Vor dem Hintergrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung erscheint der Berechnungsansatz des „Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen“ mit einem relativen Auflockerungsbedarf angemessen. Unter Zugrundelegung einer Bevölkerungsanstiegs von etwa 0,02 % pro Jahr lässt sich für das Zieljahr 2037 folgender Wohnbaulandbedarf errechnen:

Bevölkerung	Im Jahr 2017: 2.863 Einwohner Im Jahr 2037 bei einem Bevölkerungsanstieg von 0,2 %: 2.870 Einwohner Veränderung 2017 - 2037: +7 Einwohner
Auflockerungsbedarf	0,3 % des Wohnungsbestandes pro Jahr bei einem Ausgangswert von 430 Whg./1000 EW
Bedarf an Wohnungen	+ 3 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung + 79 Wohnungen aus dem Auflockerungsbedarf 82 Wohnungen werden bis zum Jahr 2037 benötigt
Ausgehend von einer Dichte von ca. 13 Wohnungen pro ha Wohn- und Freifläche entsprechend der aktuellen Ausgangszahlen ²⁵ errechnet sich der Bedarf an Wohnbauland wie folgt	
Wohnbaulandbedarf bis 2037:	6,3 ha bei einem Bevölkerungsanstieg von 0,02 % pro Jahr

²⁵ Errechnet auf Datenbasis © 2020 Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 25.11.2020)

B.2.1.5 Wohnbaulandpotenziale und innerörtliche Baulücken

Diesem ermittelten Bedarf stehen die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale in Dollnstein gegenüber. Dazu zählen sowohl die Reserveflächen im Flächennutzungsplan als auch die Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB bzw. freie Bauplätze im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Baulandpotenzial	Bauplätze	Fläche
Baulücken	130	9,8 ha

Einen wesentlichen Teil der vorhandenen Potenziale stellen die vorhandenen Reserveflächen in den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar. Diese Flächen sind Gegenstand der Planungskonzeption und werden daher dem Bauflächenbedarf als Planungsflächen gegenübergestellt. Für die Gesamtbewertung des Baulandbedarfes sind daher die vorhandenen Baulücken bzw. der Gebäude Leerstand zu berücksichtigen.

Um diese Potenziale wiederum zweckmäßig zu erfassen ist zunächst die Verfügbarkeit der Baulücken/Leerstände zu bewerten. Die Bereitschaft der Eigentümer wurde durch die Bauverwaltung abgefragt. Von 99 angeschriebenen Eigentümern konnte ein Rücklauf von 42 verzeichnet werden. Dabei erklärten allerdings nur 10 Eigentümer ihre Baulücken bebauen zu wollen, von denen wiederum nur ein Eigentümer verkaufsbereit ist.²⁶

Faktisch stehen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale somit nicht zur Verfügung, jedoch ist davon auszugehen, dass im zeitlichen Horizont des vorliegenden Flächennutzungsplanes, einige der Baulücken selbst bebaut oder veräußert werden. Als Zielgröße für den Wohnbaulandbedarf im Sinne darzustellender Planungsflächen kann allerdings trotzdem nur von etwa **2,5 ha** ausgegangen werden.

Bei der Gegenüberstellung von Bedarf und Innenentwicklungspotenzialen ist die lokale Verteilung der verfügbaren Baulücken bzw. Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Auf diesem Wege kann der Planungsflächenkonzeption die konkret zu erwartende Nachfrage gegenübergestellt werden und räumliche Entwicklungsschwerpunkte herausgearbeitet werden.

Ortsteil	Baulücken
Dollnstein	6,80 ha
Breitenfurt	1,58 ha
Eberswang	0,61 ha
Obereichstätt	0,82 ha
Ried	–
Summe	9,80 ha

²⁶ Rückmeldungen nach Flächenabfrage durch die Gemeinde Dollnstein, Mitteilung Bauverwaltung 01.06.2020

B.3 Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile

Für die einzelnen Ortsteile werden im Folgenden die Zielaussagen zur Siedlungs- bzw. Bauflächenentwicklung konkretisiert. Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzungen sowie der derzeitigen Situation (Charakterisierung der jeweiligen Ortsteile) wird die Bauflächenkonzeption für den Planungshorizont festgelegt. Die Änderungen gegenüber den bisherigen Darstellungen werden dabei dokumentiert und bilanziert. Somit können den formulierten Zielen quantifizierbare Flächenausweisungen gegenübergestellt werden. Die Überlegungen zur Plankonzeption bzw. die Dokumentation umfasst auch Flächen für die keine Änderung gegenüber den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan veranlasst ist.

In einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017 wurden bereits diverse Flächen für eine potenzielle Siedlungsentwicklung erhoben und qualitativ wie quantitativ bewertet. Diese Studie in Verbindung mit diversen Flächen, die seither vorgeschlagen wurden, dienen als Grundlage für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

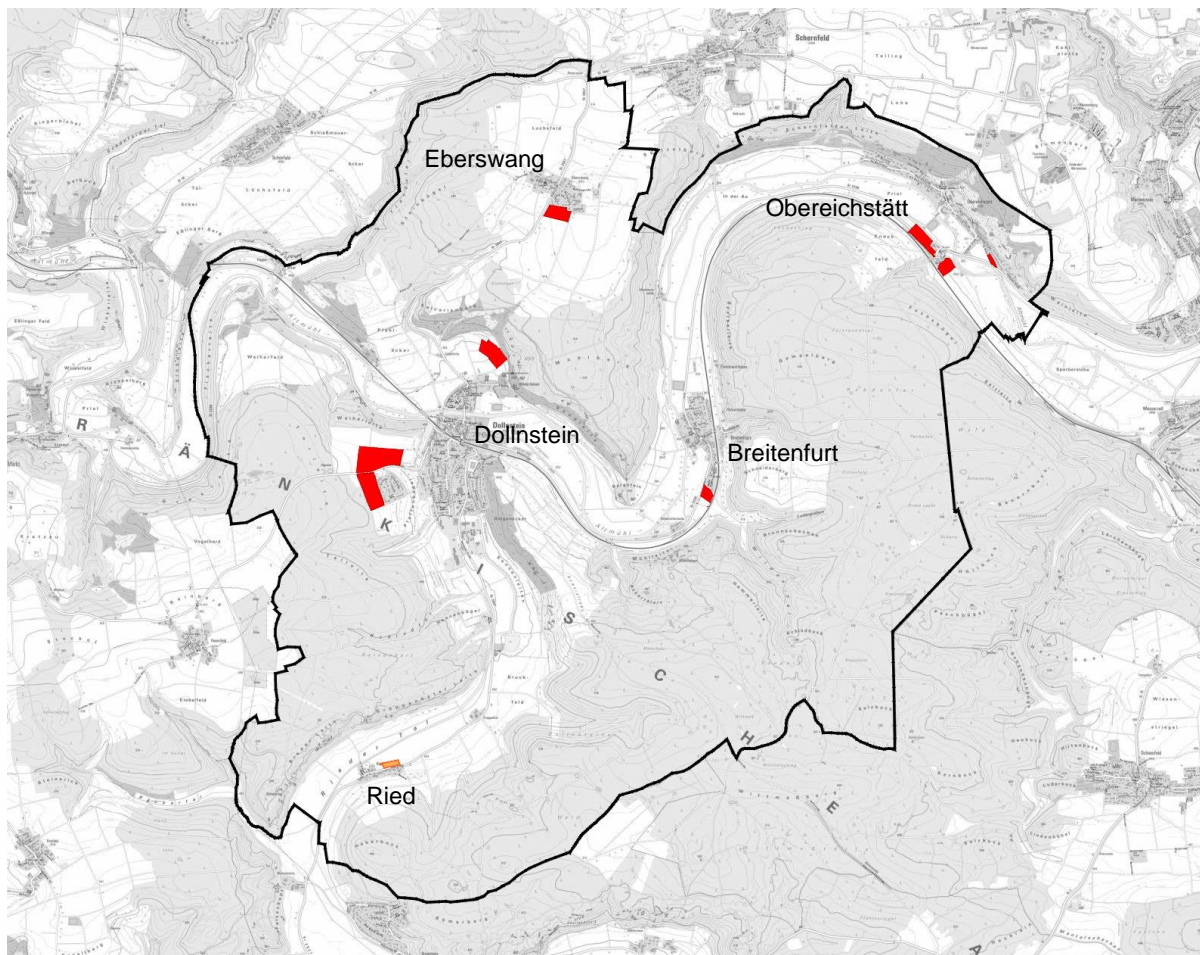


Abbildung 19: Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan

B.3.1 Hauptort Dollnstein

Ortsteil	Baulücken
Dollnstein	6,80 ha

Der Hauptort Dollnstein ist ein beliebtes Ziel für Tourismus aufgrund der beeindruckenden Landschaft im Urstromtal der Donau, das jetzt durch die Altmühl durchflossen wird. Im Ortskern ist die Nahversorgung des täglichen Bedarfs vorhanden, die Grundschule sowie die Gemeindeverwaltung ansässig. Im Hauptort soll deshalb der Fokus der Siedlungsentwicklung liegen.

Die Flächenentwicklung konzentriert sich aufgrund der Einschränkung durch naturräumliche Gegebenheiten (bewegte Topografie mit stark ausgeprägten Hangleiten entlang der Altmühl und des Rieder Tals) auf den nördlichen Bereich "Im Bogenfeld" sowie den westlich des Siedlungskernes gelegenen Bereich oberhalb der Hangleite "Pfaffenbügel". Hier ist eine Ausweitung im Kontext der bereits bestehenden bebauten Flächen (Bebauungsplan "Am Pfaffenbügel") vorgesehen. Diese Flächen liegen trotz ihrer Position im Außenbereich in relativer Nähe zum Ortsmitte und damit in guter Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen.

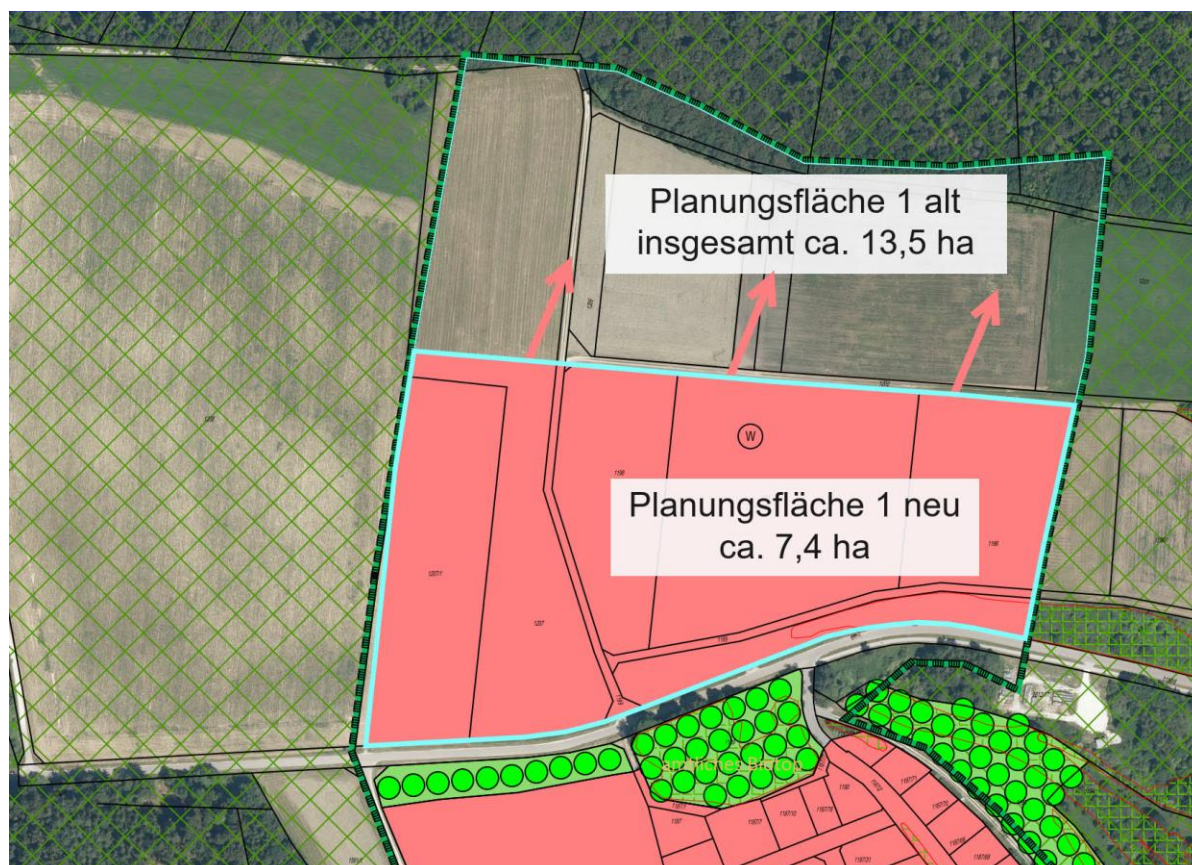


Abbildung 20: Planungsfläche 1, nördlich „Am Pfaffenbügel“



Abbildung 21: Reservefläche 1, westlich „Am Pfaffenbügel“

Im Westen des Wohngebietes „Am Pfaffenbügel“, die bereits mit einer Einzelhausstruktur bebaut ist, wird die Darstellung einer Reservefläche als Wohnbaufläche beibehalten.

Ein Bebauungsplan im Norden dieser Fläche (Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“) befindet sich bereits im Verfahren (Aufstellungsbeschluss vom 06.11.2019, vereinfachtes Verfahren gemäß § 13b BauGB). Die Darstellung wird somit z.T. als Anpassung im Rahmen der Berichtigung behandelt und fließt nicht mit in die Bilanz der zukünftigen Entwicklungsflächen ein. Der Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ umfasst einen Geltungsbereich von 2,6 ha.

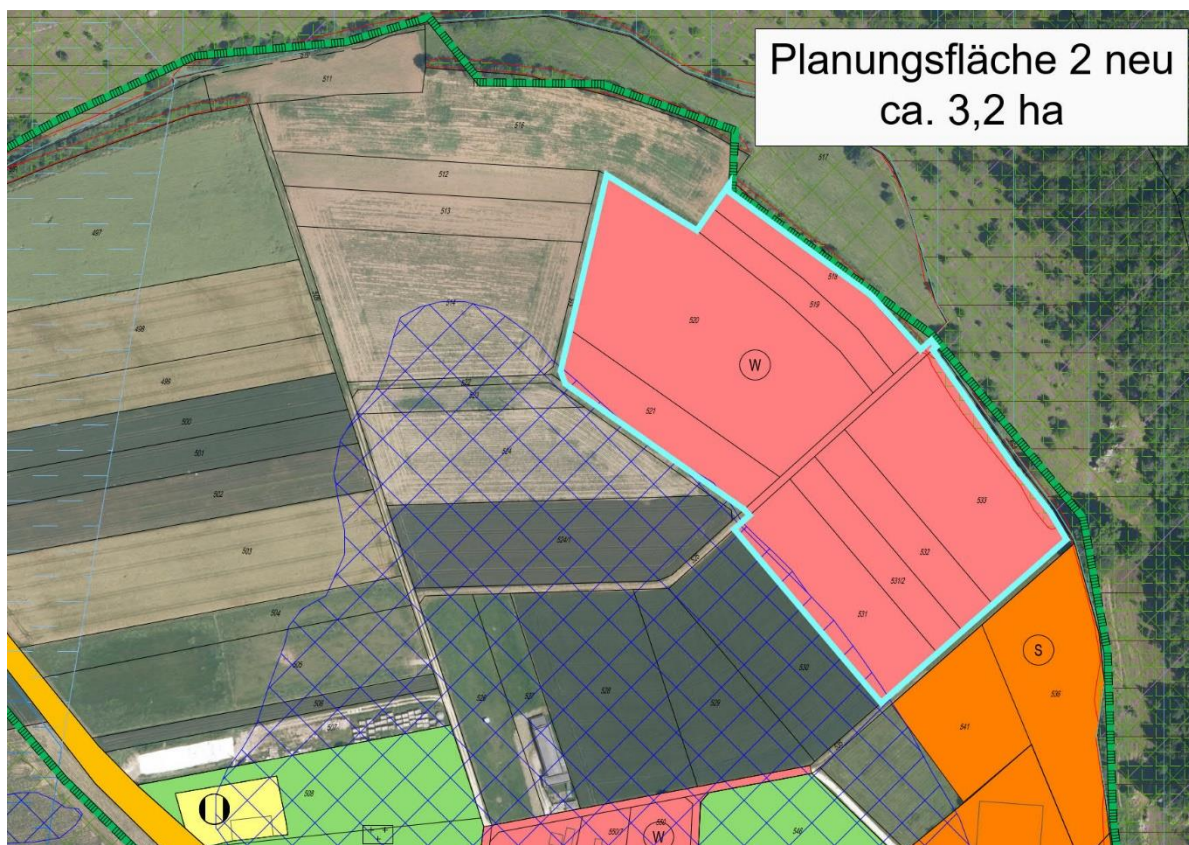


Abbildung 22: Planungsfläche 2 „Am Bogenfeld“

Die Planungsfläche 2 "Am Bogenfeld" ist unter den Entwicklungsflächen die einzige in der Tallage des Hauptortes Dollnstein. Sie befindet sich in nördlicher Angrenzung an den Siedlungsbereich des Hauptortes. Nahversorgungsangebote des täglichen Bedarfes sowie die Grundschule, die im Südosten an die Fläche angrenzt, liegen in fußläufiger Erreichbarkeit. Die Fläche bietet daher geeignete Entwicklungsperspektiven.

Hemmnisse für die Bebaubarkeit ergeben sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung eines Teilbereiches der Fläche sowie angrenzenden sensiblen Landschaftselementen (Trockenhänge). Aufgrund des angrenzenden Überschwemmungsgebietes steht der Bereich südwestlich der Planungsfläche nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt zusätzlich ein Bodendenkmal.

Wohnbauflächen in Planung			
Ortsteil	Reserveflächen	Neue Entwicklungsflächen	Gesamte Planung
Dollnstein	4,1 ha	10,6 ha	14,7 ha

B.3.2 Obereichstätt

Ortsteil	Baulücken
Obereichstätt	0,82 ha

Der Ortsteil Obereichstätt liegt nördlich der Altmühl am nordöstlichen Rand des Marktgemeindegabietes und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Eichstätt an. Der langgezogene Siedlungskörper wird durch den Fluss im Süden und die Schernfelder Leite im Norden gefasst. Im Umfeld der südlichen Bahnstrecke und des Obereichstätter Bahnhofes, der mittlerweile nicht mehr in Betrieb ist, hat sich ein zusätzlicher Siedlungsbebereich auf der gegenüberliegenden Seite der Altmühl gebildet. Aufgrund der naturräumlichen Einschränkungen im Ortskern Obereichstätt erscheint hier eine moderate Entwicklung möglich.

Der Ort war bis ins Jahr 1978 eine eigenständige Gemeinde.

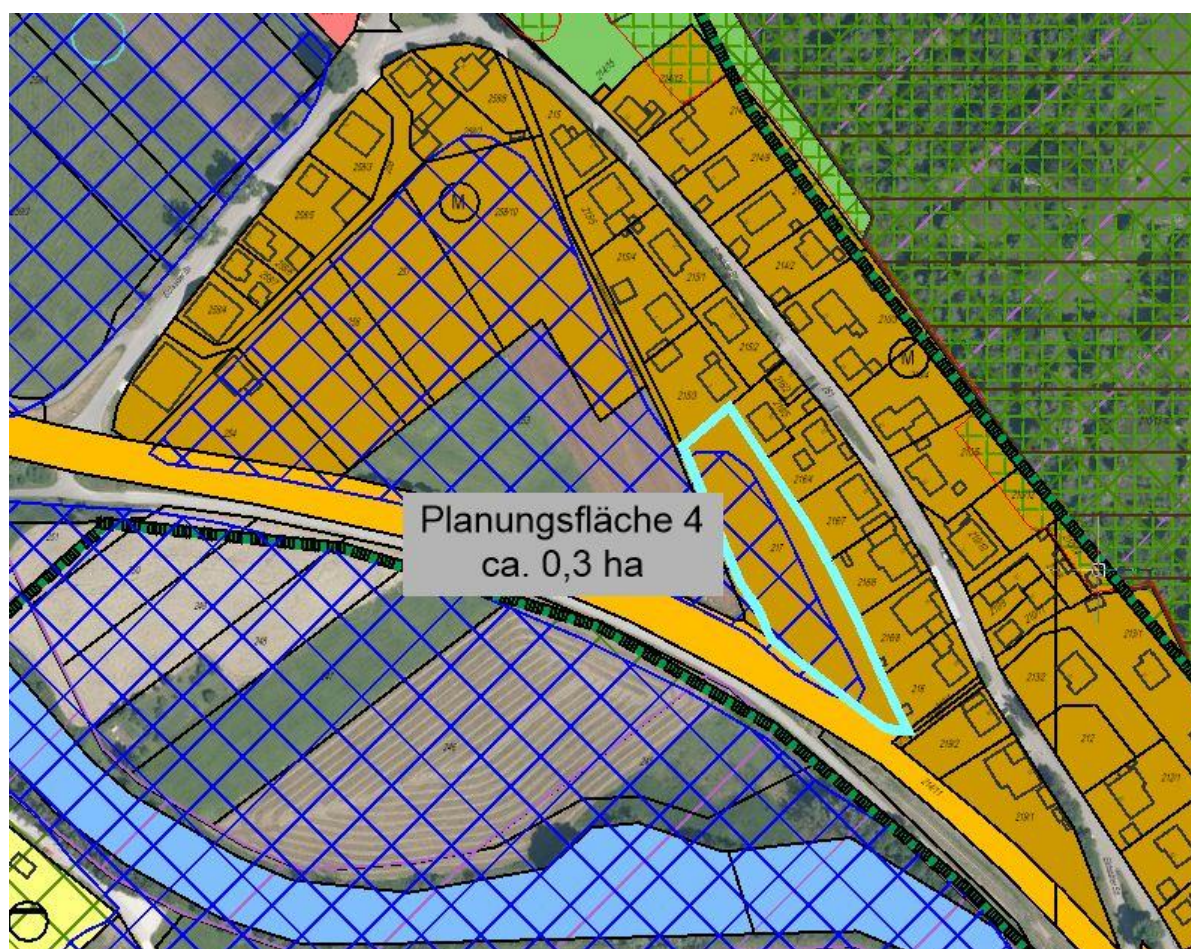


Abbildung 23: Planungsfläche 4 „Im Wiesengrund“

Es handelt sich bei der Planungsfläche 4 um eine kleinteilige Arrondierung im Südosten des Ortsteils Obereichstätt. Sie verfügt bereits über eine verkehrliche Erschließung (Straße "Im Wiesengrund"). Die Fläche liegt größtenteils innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Altmühl, eine Bebauung ist daher nur mit Einschränkungen möglich. Am

südlichen Rand der Fläche verläuft die Staatsstraße St 2230. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind mögliche Immissionskonflikte zu prüfen.

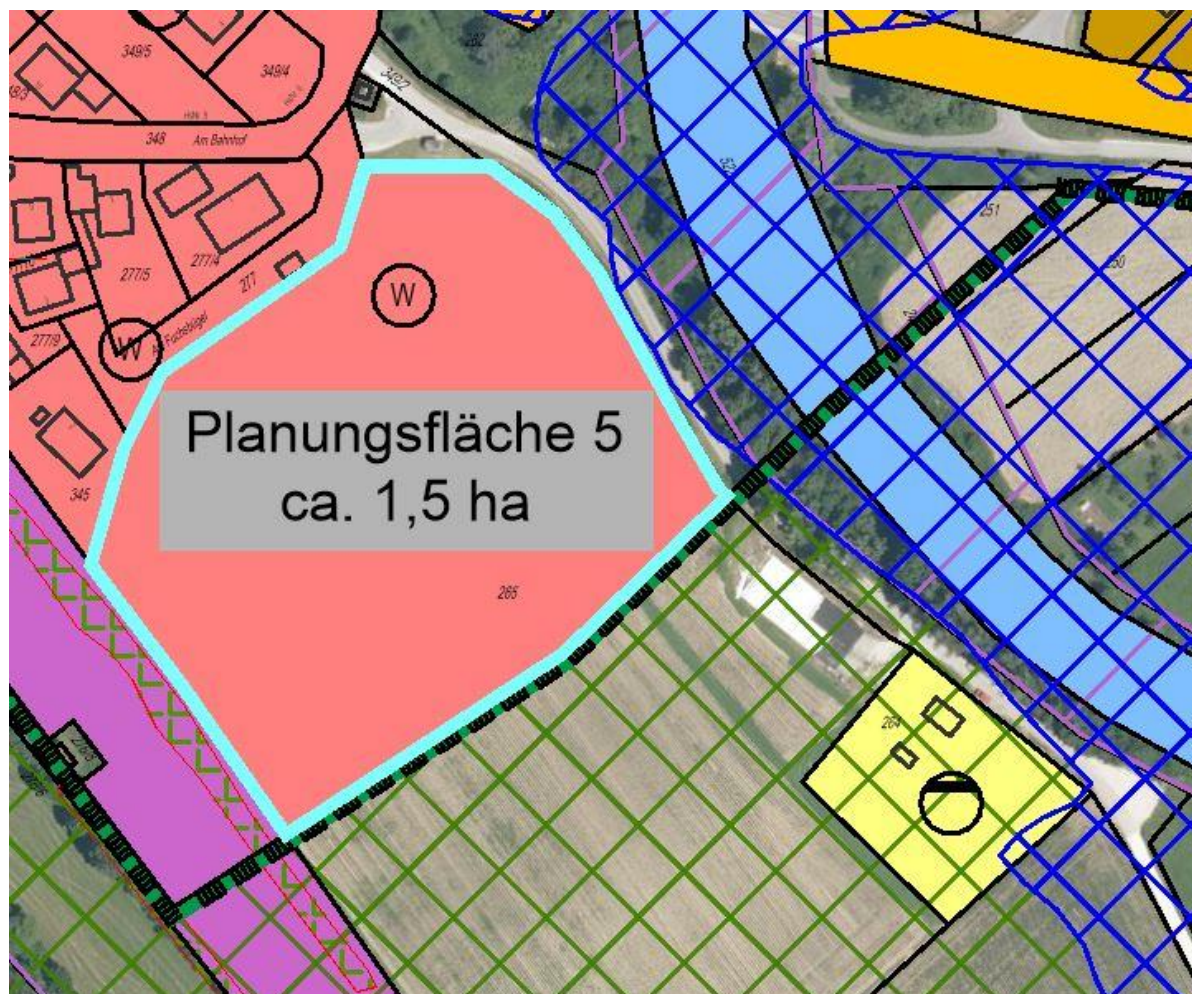


Abbildung 24: Planungsfläche 5 „Am Fuchsbügel“

Die Planungsfläche 5 liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Obereichstätt rechts der Altmühl. Eine Anbindung an Siedlungsstrukturen ist vorhanden. Es handelt sich hierbei jedoch um einen verhältnismäßig kleinen Siedlungsbereich. Die Fläche kann von Norden über die Straße „Am Fuchsbügel“ erschlossen werden.

Das Gelände weist einen Höhenunterschied von knapp 15 m auf. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Zu beachten sind hierbei mögliche Immissionskonflikte zur nahen Kläranlage sowie zur südwestlich gelegenen Bahnlinie. Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung werden dementsprechend gutachterliche Untersuchungen erforderlich. Im Südwesten grenzt auch ein amtlich kariertes Biotop an die Fläche (Bahndammböschungen), im Süden/Südosten das Landschaftsschutzgebiet („Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘“).

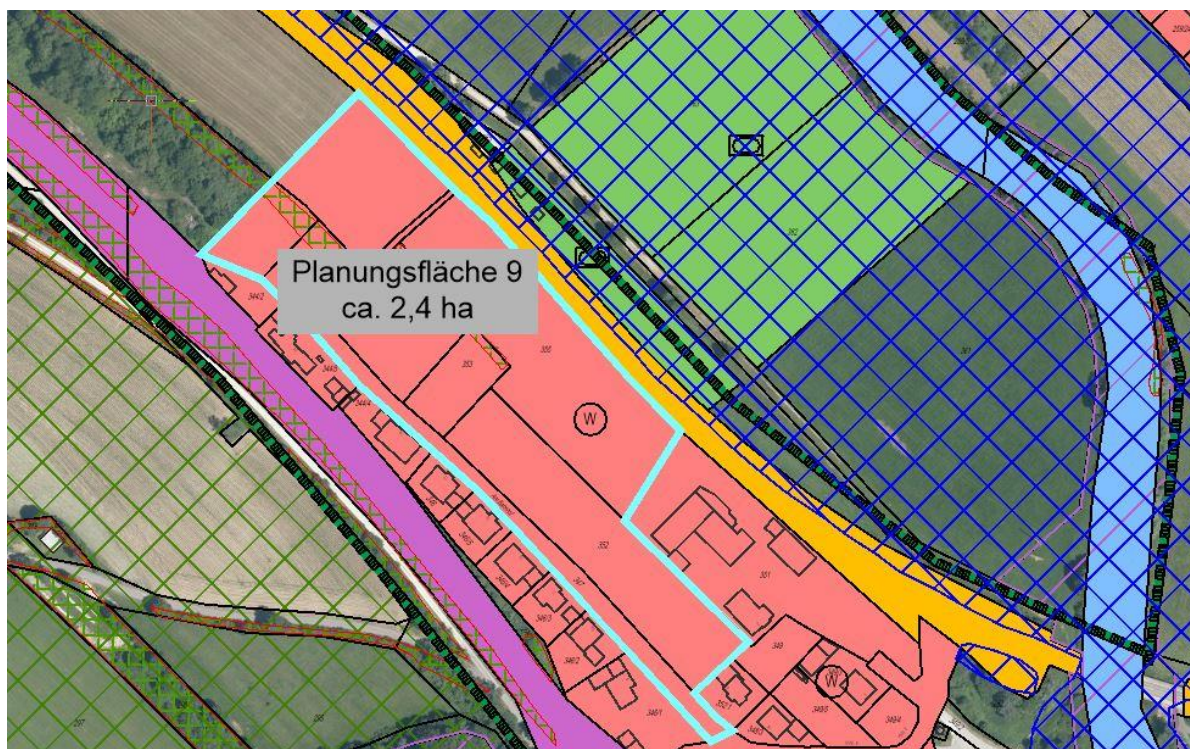


Abbildung 25: Planungsfläche 9

Die Planungsfläche 9 liegt ebenfalls im südlichen Bereich des Ortsteils. Eine Anbindung an Siedlungsstrukturen ist vorhanden. Eine Erschließung kann über die Straße „Am Bahnhof“ erfolgen. Nördlich angrenzend verläuft die Staatsstraße St 2230 sowie das Überschwemmungsgebiet der Altmühl, in dessen Einzugsbereich ein Sportplatz liegt. Im nordwestlichen Bereich der Fläche verläuft mittig eine Baumhecke mit Böschungskante (amtlich kartiertes Biotop) sowie angrenzendem Streuobstbestand. Diese sind nach Möglichkeit in die Planung zu integrieren.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind mögliche Immissionskonflikte zur Staatsstraße St 2230, zu den nahen landwirtschaftlichen Betrieben (insb. deren Fahrsilos) sowie zur südlichen Bahntrasse zu prüfen.

Wohnbauflächen in Planung			
Ortsteil	Reserveflächen	Neue Entwicklungsflächen	Gesamte Planung
Obereichstätt	–	4,2 ha	4,2 ha

B.3.3 Breitenfurt

Ortsteil	Baulücken
Breitenfurt	1,58 ha

Der Ortsteil Breitenfurt liegt ca. 1,5 km östlich des Hauptortes Dollnstein. Die Siedlung befindet sich rechts der Altmühl und wird von der Staatsstraße St 2230 durchquert. Am Ufer der Altmühl befindet sich ein Freibad.

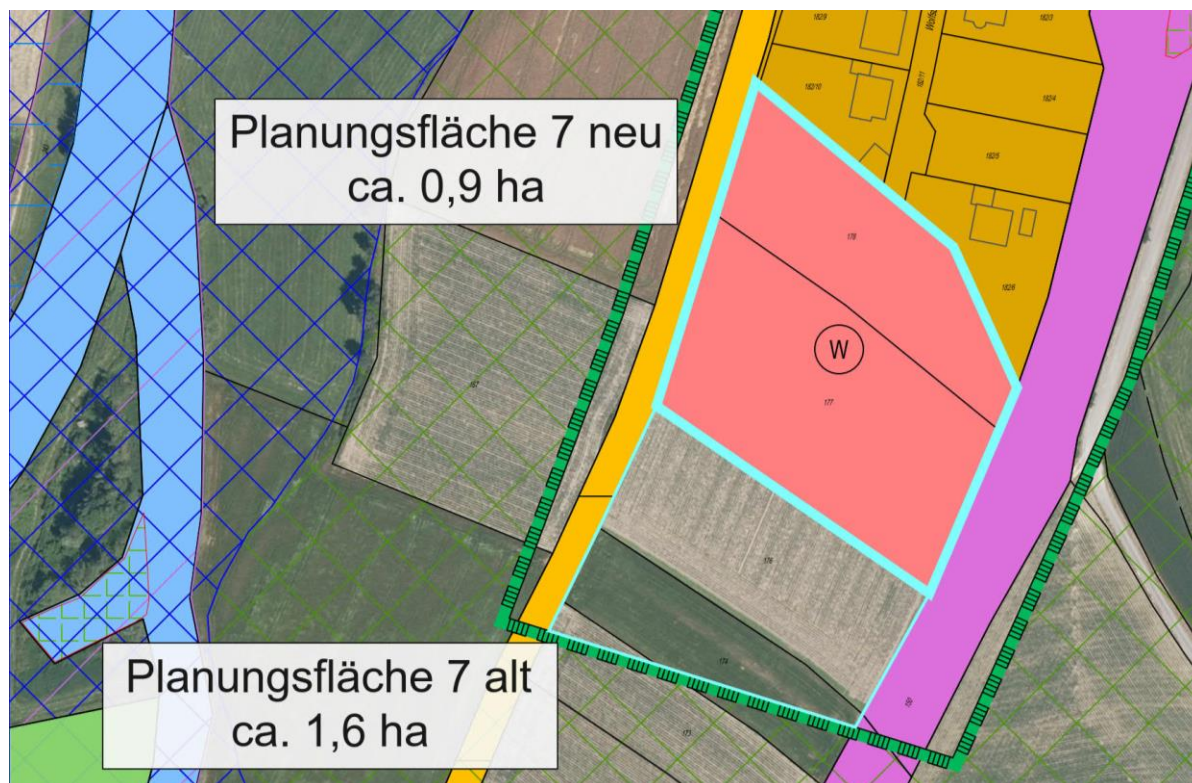


Abbildung 26: Planungsfläche 7, Breitenfurt Süd

Die Planungsfläche 7 im Süden des Ortsteils Breitenfurt zeichnet sich durch eine geringe Neigung und eine sinnvolle Anbindung an die nördlich anschließende Wolfsbergstraße aus. Von einer Anschlussmöglichkeit an die im Westen der Fläche verlaufende Staatsstraße St 2230 ist nicht auszugehen.

Die gesamte Fläche weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung einen geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Entlang der östlichen Grenze verläuft die Bahnstrecke Ingolstadt – Treuchtlingen sowie westlich die St 2230. Somit sind diesbezüglich mögliche Immissionskonflikte zu prüfen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Wohnbauflächen in Planung			
Ortsteil	Reserveflächen	Neue Entwicklungsflächen	Gesamte Planung
Breitenfurt	–	0,9 ha	0,9 ha

B.3.4 Eberswang

Ortsteil	Baulücken
Eberswang	0,61 ha

Eberswang liegt gut einhundert Höhenmeter oberhalb des Hauptortes Dollnstein. Das Landschaftsbild zeichnet sich durch die Lage auf einer Hochebene am Rande des Altmühltals aus. Die sanfte Topographie mit moderater Geländeneigung wird um den Ortsteil Eberswang von Ackerflächen bestimmt, eingefasst von Forstflächen am Rande der Altmühl und an der westlichen Erhebung „Steinbügel“. Das Ortsbild Eberswangs ist durch landwirtschaftliche Hofstellen (zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude sowie dazugehörige Stallungen und Garagen) geprägt. Bedingt durch die Pferdehaltung ist der Ortsteil von Stallungen und eingezäunten Ausläufen und Weiden durchzogen. Im südöstlichen Ortsbereich schließt eine kleinteilige Einfamilienhaussiedlung an.

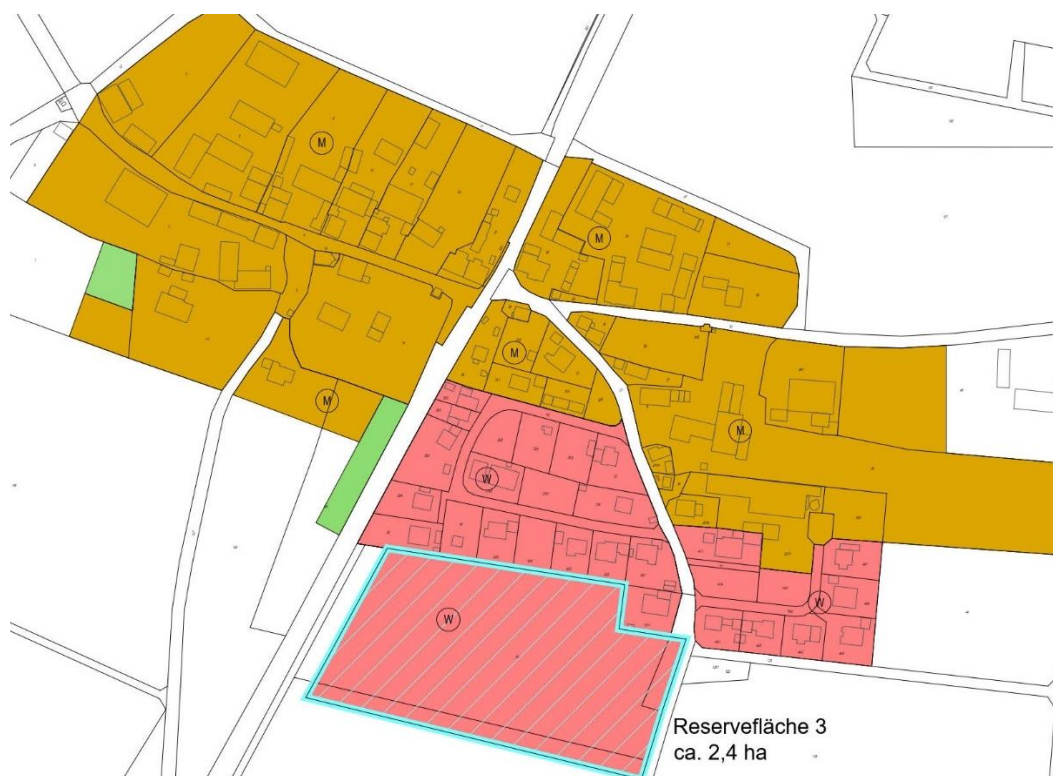


Abbildung 27: Der Ortsteil Eberswang mit Planungs- bzw. Reservefläche 3 Eberswang Südost

Die Reservefläche 3 mit ca. 2,4 ha liegt im Anschluss an das Einfamilienhausgebiet im Süden des Ortsteils und wurde aus den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (3. Änderung) übernommen. Die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche bietet aus naturschutzfachlicher Sicht wenig Konfliktpotential und stellt aufgrund der flachen Geländeneigung gute bauliche Entwicklungsmöglichkeiten dar.

Wohnbauflächen in Planung			
Ortsteil	Reserveflächen	Neue Entwicklungsflächen	Gesamte Planung
Eberswang	2,4 ha	–	2,4 ha

B.3.5 Ried

Ortsteil	Baulücken
Ried	–

Der Ortsteil Ried liegt im Süden des Marktgebietes – im breiten Rieder Tal, das im Norden durch die steil ansteigende Rieder Leite begrenzt wird. Der Ortskern wird von der Staatsstraße St 2047 durchzogen und durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00565.01, Schutzzone im Naturpark "Altmühltal") eingefasst. Obwohl es sich um einen der kleineren Ortsteile handelt, soll eine organische Entwicklungsmöglichkeit für die örtliche Bevölkerung vorgehalten werden.



Abbildung 28: Der Ortsteil Ried mit Planungs- bzw. Reservefläche 5 an der Rieder Hauptstraße

Der Siedlungsbereich soll durch die dargestellte Reservefläche 5 beidseitig der Staatsstraße erweitert werden. Dieser Abschluss führt zu einer sinnvollen Arrondierung, vervollständigt das Ortsbild und soll zu einer besseren Wahrnehmung des Ortsbereiches sowie einer Verlangsamung des motorisierten Verkehrs entlang der St 2047 führen. Die Darstellung der Reservefläche wurde aus der fünften Flächennutzungsplan-Änderung aus dem Jahr 2006 übernommen.

Wohnbauflächen in Planung			
Ortsteil	Reserveflächen	Neue Entwicklungsflächen	Gesamte Planung
Ried	0,9 ha	–	0,9 ha

B.3.6 Änderungsflächen

Bubenrother Mühle



Abbildung 29: Die Bubenrother Mühle – Anpassung in Sonderbaufläche

Auf der Fläche der Bubenrother Mühle, südlich des Ortsteils Breitenfurt, wird eine Sonderbaufläche dargestellt. Dabei handelt es sich um eine Anpassung an eine Planung aus dem Jahr 2008 („Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Bubenrother Mühle“) zur städtebaulichen Sicherung der bestehenden Nutzungen, die bereits im Entwurf der 8. Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen wurde. Die Gebäude werden verschiedentlich genutzt, daher ist eine Darstellung als Sonderbaufläche vorgesehen.

Campingplatz

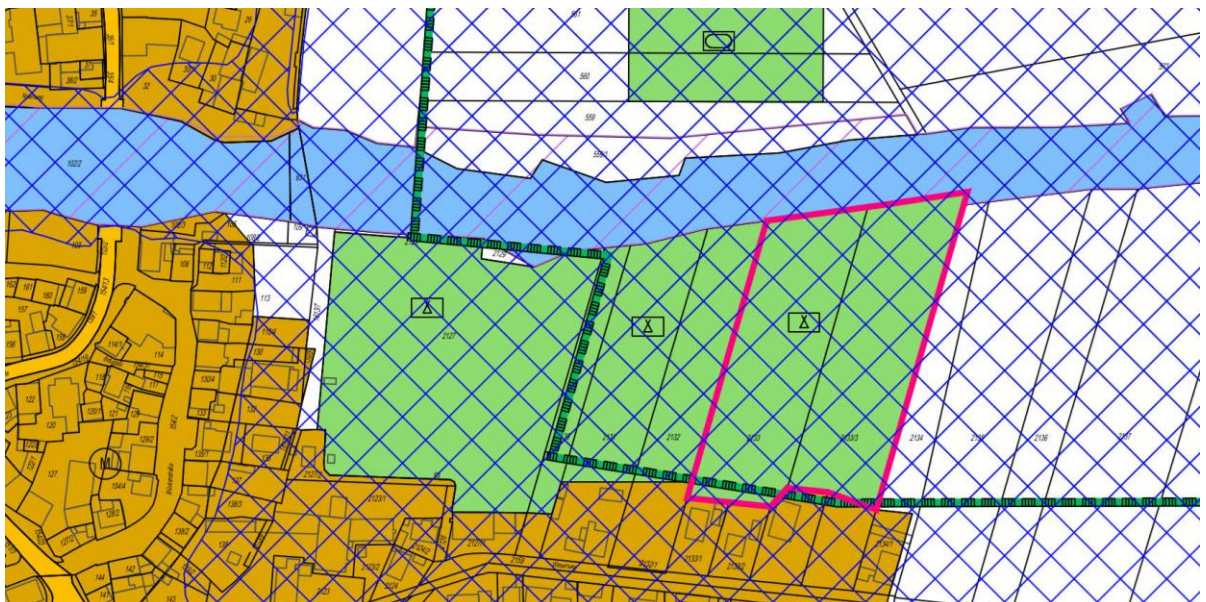


Abbildung 30: Campingplatz Hauptort Dollnstein – Erweiterung der Grünfläche

Der bestehenden Fläche des Campingplatzes nahe der Altstadt soll entlang des Altmühltals die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden. Zu beachten ist hierbei, wie auch bei den

westlichen Campingplatzflächen, das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Kreismustergarten



Abbildung 31: Kreismustergarten Dollnstein

Die Fläche des Kreismustergartens im Süden des Hauptortes, die auch eine Wasserfläche, umfasst, soll als Bestandsanpassung anhand ihrer tatsächlichen derzeitigen Nutzung als Sonderbaufläche „Freizeit“ sowie Spielplatz (Grünfläche) mit angeschlossenen Stellplätzen geändert werden.

Parkplatz westlich der Altstadt



Abbildung 32: Parkplatz westlich der Altstadt

Für den weiteren Bedarf an Stellplätzen im Hauptort Dollnstein wird auf der Westseite der Altstadt nördlich der Altmühl, außerhalb der Befestigungen, eine ergänzende Parkplatzfläche vorgesehen. Aufgrund der eingeschränkten räumlichen Bedingungen im Kernort Dollnstein liegt diese Fläche im Überschwemmungsgebiet sowie teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Ihre Darstellung wird aufgrund der derzeitigen Situation als notwendig erachtet. Eine bauliche Entwicklung ist auf der Fläche nicht vorgesehen. Wegen der bereits in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung wird die Parkplatzfläche als Bestandsanpassung in der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans betrachtet.

B.3.7 Flächenbilanz

	Anzahl	Fläche
Bedarf an Wohnraum	82 Wohneinheiten	+ 6,3 ha

Ortsteil	Reservefläche	Größe der Flächen
Dollnstein	West (Am Pfaffenbügel II)	4,1 ha
Breitenfurt	–	–
Eberswang	Eberswang Südost	2,4 ha
Obereichstätt	–	–
Ried	Rieder Hauptstraße	0,9 ha
Gesamt	3	7,4 ha

Ortsteil	Planungsfläche	Größe der Flächen
Dollnstein	Am Pfaffenbügel III Im Bogenfeld	7,4 ha 3,2 ha
Breitenfurt	Breitenfurt Süd	0,9 ha
Eberswang	–	–
Obereichstätt	Im Wiesengrund Fuchsbügel Alter Bahnhof	0,3 ha 1,5 ha 2,4 ha
Ried	(1) bereits im FNP dargestellt	(0,7 ha)
Gesamt	6	15,8 ha

In der Gesamtbetrachtung der ausgewiesenen Bauflächen kann der prognostizierte Bedarf für Wohnflächen gedeckt werden.

Die vorgesehenen Planungsflächen für Wohnnutzung überschreiten den errechneten Bedarf (ohne Berücksichtigung vorhandener Baulücken) um etwa 16 ha. Grundsätzlich soll die Darstellung von Bauflächen bedarfsgerecht erfolgen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann jedoch eine Reduzierung der Flächen erforderlich werden, zudem ist auch für die Planungsflächen nicht sichergestellt, dass diese im Planungszeitraum tatsächlich zur Verfügung stehen.

Der Marktgemeinderat erachtet das Maß an ausgewiesenen Wohnbauflächen im vorliegenden Vorentwurf daher für angemessen.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes

Der Markt Dollnstein plant eine Fortschreibung des seit 1981 rechtgültigen Flächennutzungsplan.

Die vorliegende Teilfortschreibung dient dazu, eine zukunftsweisende Basis für die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung der Gemeinde unter Maßgabe sich zwischenzeitlich geänderter rechtlicher, demografischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen zu schaffen.

In der Teilfortschreibung werden 6 neue Wohnbauflächen und 3 gemischte Bauflächen dargestellt.

Für eine bauliche Entwicklung werden im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

15,7 ha für die 6 Planungsflächen Wohnbauflächen bzw. Mischgebiet

7,2 ha für 3 Reserveflächen Wohnbauflächen bzw. Mischgebiet

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes dargestellt.

C.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

C.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Folgende planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, sind insbesondere zu beachten:

Fachgesetz	Ziele
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ▪ Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft ▪ Besonderer Artenschutz
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz, Erhaltung und nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern durch Vermeidung und Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens ▪ Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen; Vorsorgetreffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden ▪ bei Einwirkungen auf den Boden soweit möglich Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer ▪ Berücksichtigung besonderer Anforderungen in Wasserschutzgebieten
Bayerisches Wassergesetz (BayWG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung der Grundsätze der Abwasserbeseitigung (ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser, Einleitung über Regenwasserkanal in Gewässer)
Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ angemessene Rücksichtnahme der Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

C.2.2 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Die Gebiete und Objekte sind bereits im Kapitel A.2 unter A.2.7 und A.2.8 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Zudem sind sie nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan übernommen. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf diese Gebiete und Objekte entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

C.2.3 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Ingolstadt sind bereits im Kapitel A.2.3 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung

Auswirkungen auf gebietsbezogene Festlegungen entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

C.2.4 Gewässerentwicklungspläne

Die Umsetzungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Bezug auf den planungsrelevanten Flussabschnitt der Altmühl ist im weiteren Verfahrensverlauf noch mit der zuständigen Behörde abzuklären.

Für den planungsrelevanten Flussabschnitt der Altmühl liegen keine Angaben aus Gewässerentwicklungsplänen vor. Weitere Informationen und mögliche planungsrelevante Vorgaben gilt es noch mit der zuständigen Behörde abzuklären.

Ausgenommen werden die Gewässerabschnitte, die im Rahmen realisierter Hochwasserschutzkonzepte (siehe nachfolgenden Punkt) bereits in zu den GEP abweichenden Maße ökologisch aufgewertet wurden.

C.2.5 Hochwasserschutzkonzepte

Der Hochwasserschutz sollte für die Siedlungen der Gemeinde Dollnstein bis zu einem HQ₁₀₀ gewährleistet werden.

Um dies zu garantieren sollten mögliche Hochwasserschutzkonzepte im weiteren Planungsverlauf mit der zuständigen Behörde abgeklärt und koordiniert werden.

C.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt sind bereits im Kap. A.2.10 („Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern“, S.19) aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird.

C.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet

C.3.1 Fläche

Die Marktgemeinde Dollnstein liegt im westlichen Landkreis Eichstätt, Regierungsbezirk Oberbayern, und umfasst eine Fläche von 4.055 ha. Der aktuelle Stand der Einwohnerzahl liegt im Dezember 2019 bei ca. 3.000 Einwohnern.²⁷

Das Gemeindegebiet ist durch einen hohen Grad an bewaldeten Flächen gekennzeichnet. Außerdem verläuft die Altmühl (Gewässer I. Ordnung) von Westen nach Osten durch das gesamte Gemeindegebiet. Das Gemeindegebiet ist durch starke Topografie und Höhenunterschiede geprägt. Siedlungsgebiete befinden sich vorwiegend im Talraum. Eine Ausnahme bildet die Ortschaft Eberswang die sich nördlich von Dollnstein in höherem Gelände befindet.

²⁷ Dollnstein in Zahlen, <https://www.dollnstein.de/zahlen/> (zuletzt aufgerufen: 06.10.2020)

Generell handelt es sich um ein ländlich geprägtes Gemeindegebiet das stark durch die Alt-
 mühl mit ihren Hangflächen gekennzeichnet ist.

C.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

C.3.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet den Zustand der Vegetation, der in
 einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der
 Mensch nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation sich bis zu ihrem Endzustand (Kli-
 max) entwickeln könnte.

Im Gemeindegebiet setzt sich die PNV aus folgenden natürlichen Vegetationseinheiten zu-
 sammen:

- Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzer-
 len-Auenwald (in folgender Abbildung gelb dargestellt)
- Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-
 Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-
 Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte (in folgender Abbildung hell-
 grün dargestellt)
- (Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald (in
 folgender Abbildung braun-gelb dargestellt)

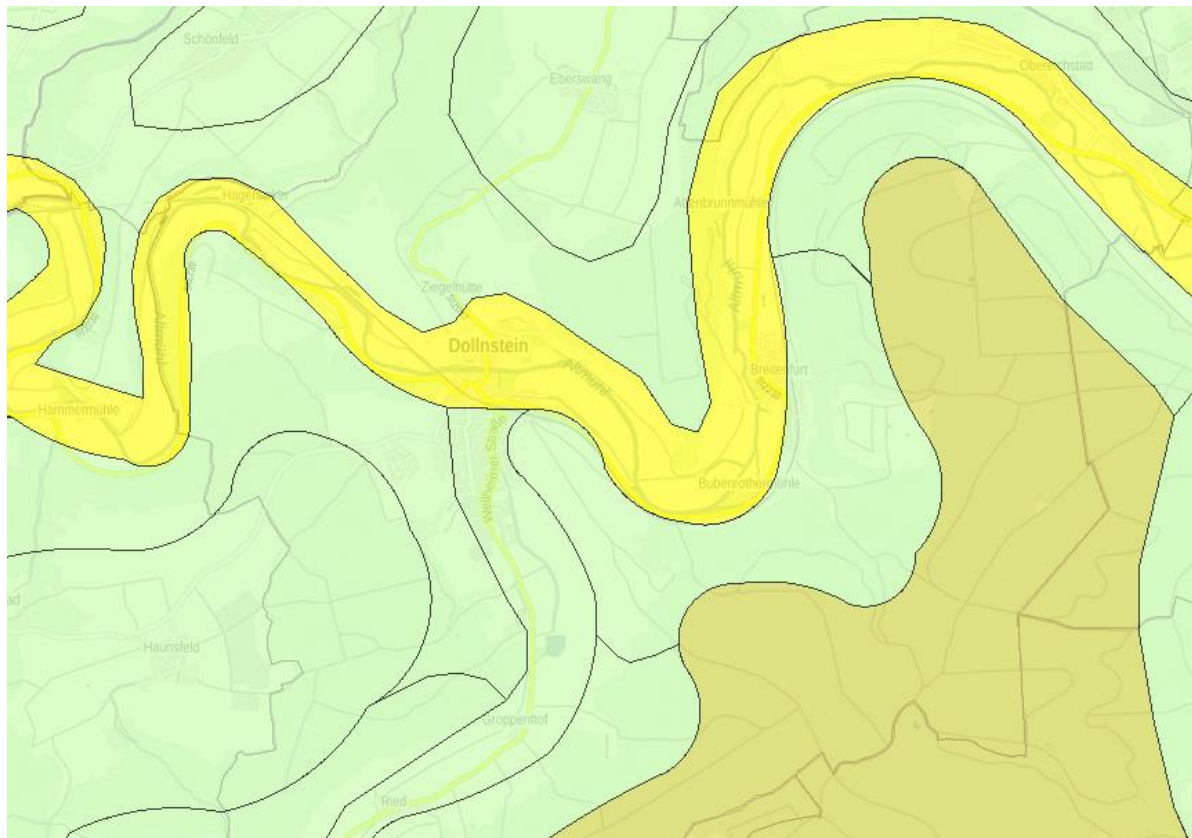


Abbildung 33: PNV im Gemeindegebiet Dollnstein

C.3.2.2 Reale Vegetation

In Abhängigkeit von Geologie, Relief, Boden, Wasserhaushalt, Klima und den seit Jahrhunderten andauernden Nutzungseingriffen des Menschen bildete sich die reale Vegetation heraus (Kulturlandschaft). Sie unterscheidet sich meist erheblich von der potentiellen natürlichen Vegetation.

Für die Bewertung der Strukturen bzw. Biotoptypen hinsichtlich Arten- und Biotopschutz werden die Kriterien Seltenheit, Empfindlichkeit, Arten- und Struktureichtum und Biotopvernetzungsfunktion herangezogen.

Im Einzelnen konnten bei den Geländeaufnahmen insbesondere folgende Biotoptypen und Vegetationsstrukturen unterschieden werden, beginnend mit den Biotoptypen land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Acker und Grünland

Äcker und Grünland sind in den Talräumen des Gemeindegebiet die vorherrschende Nutzungsform. Angebaut werden insbesondere Getreide, Raps und Mais. Durch die meist intensive Nutzung sind die Äcker weitgehend arm bzw. frei von wertgebender Segetalflora. Detaillierte Erhebungen hierzu liegen jedoch nicht vor.

Wälder

In den höheren Lagen des Gemeindegebietes ist die Waldnutzung die dominierende Geländedenutzung. Zur Gestalt und Artenverteilung liegen keine detaillierten Informationen vor.

Feldhecken und -gehölze (einschließlich Ufergehölze), Gebüsche

Die Gehölzbiotope des Offenlandes stellen einen Biotopschwerpunkt im Gemeindegebiet dar und sind daher – auch in Verbindung mit extensiven Landwirtschaftsformen und Saumstrukturen – von besonderer Bedeutung für den Artenschutz.

Ufergehölze finden sich am gesamten Gewässerlauf der Altmühl.

Streuobstbestände

Streuobstwiesen zählen bei entsprechender Pflege und Ausprägung zu den artenreichsten Lebensräumen. Im Gemeindegebiet nehmen sie nur einen sehr kleinflächigen Anteil ein, überwiegend vorkommend in Form kleiner Obstgärten im Siedlungsbereich sowie an landwirtschaftlichen Gehöften im Außenbereich.

Fließgewässer

Die Altmühl ein Gewässer I. Ordnung stellt das prägendste Landschaftselement im Gemeindegebiet dar. Sie verläuft von West nach Ost durch das gesamte Gemeindegebiet. Die Altmühl ist durch Auengehölze und ausreichend Retentionsfläche sehr gut in die Landschaft integriert und ist prägend für das Landschaftsbild. Ihr Verlauf ist leicht mäandrierend und wirkt natürlich.

Stillgewässer

Die verbliebenen Altwässer der Altmühl sind die einzigen natürlichen Stillgewässer in der Gemeinde. Sie weisen nur schmale Ufersäume auf. Ein künstlich angelegter Fischteich mit Lebensraumpotential insbesondere für Amphibien und Libellen befinden sich südlich von Dollnstein.

C.3.2.3 Wertgebende Tierarten

Im Rahmen der Teilfortschreibung erfolgten keine systematischen Erhebungen bezüglich der (wertgebenden) Fauna im Gemeindegebiet. Die Bewertung beschränkt sich daher auf die Auswertung vorhandener und zur Verfügung stehender Daten. Die Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Anhang II - Arten der FFH-Richtlinie

Für folgende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie wurde das FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ ausgewiesen:

- Gruppe Säugetiere: Biber, Großes Mausohr
- Gruppe Amphibien / Reptilien: Kammmolch, Gelbbauchunke
- Gruppe Fische: Groppe, Frauenerfling
- Gruppe Libellen:
- Gruppe Schmetterlinge und Falter: Spanische Flagge, dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
- Gruppe Muscheln: Bachmuschel (kleine Flussmuschel)
- Gruppe Käfer: Hirschkäfer

Inwiefern die einzelnen Arten im Gemeindegebiet vorkommen, ist derzeit nicht bekannt.

Weitere wertgebende Tierarten

Neben den o.g. Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie liegt der Fokus vor allem auf den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und den europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie. Arten der Roten Liste oder landkreisbedeutsame Arten sind ebenfalls relevant.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Datenlage diesbezüglich sehr gering ist.

Nach Angaben der Arteninformation des LfU für den Landkreis Eichstätt sind folgende saP-relevante Arten zu berücksichtigen:

- 22 Säugetierarten (Biber, Wildkatze, Fledermäuse)
- 120 Vogelarten
- 2 Reptilienarten
- 9 Amphibienarten

- 1 Käferart
- 4 Schmetterlingsarten

C.3.3 Boden

In Abhängigkeit des variierenden geologischen Untergrundes ist eine Vielzahl von Bodentypen im Gemeindegebiet ausgebildet.

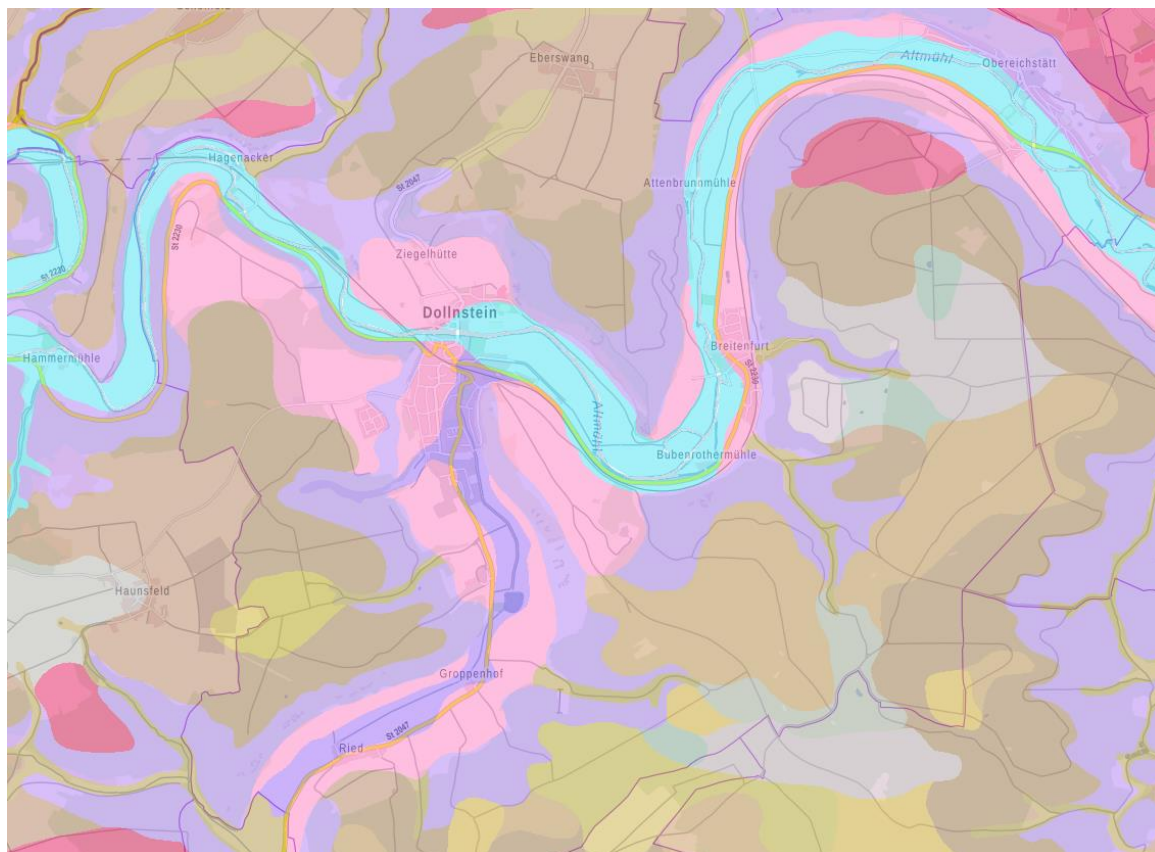


Abbildung 34: Bodentypen im Gemeindegebiet Dollnstein (Ausschnitt aus der Bodenübersichtskarte 1:25:000)²⁸

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen neben den Versiegelungen im Bereich der Ortschaften und Straßen vor allem in großräumigen, strukturarmen und ackerbaulich genutzten Hanglagen.

Die nachfolgende Tabelle erfasst alle vorkommenden Bodentypen im Gemeindegebiet:

Tabelle 1: Bodentypen im Gemeindegebiet (BayernAtlas, 2020)

Rosa	Pararendzina, Braunerde und Braunerde-Terra fusca aus flachem Schluff (Deckschicht) über skelettführendem Lehm bis Ton (Carbonatgestein des Malm) oder über (Kies-) Lehm (Terrasse)
Dunkel-rosa	Vorherrschend (Braunerde-)Terra fusca aus Ton bis Tonschutt (Deckschicht oder Carbonatgestein), gering verbreitet Braunerde über Terra fusca aus (schuttführendem) Schluff (Deckschicht) über Ton(-schutt) (Carbonatgestein)
Lila	Fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein)

²⁸ LfU Online: UmweltAtlas – Themenbereich Boden, Bodenübersichtskarte 1:25:000

Hell-blau	Fast ausschließlich kalkhaltige Vega, selten kalkhaltige Gley-Vega aus (skelettführendem) Carbonatschluff bis -lehm, selten aus Carbonatsand (Auensediment)
Dunkel-braun	Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)
Hell-braun	Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)
Gelb	Fast ausschließlich Braunerde aus (schufführendem) Schluff bis Ton (Gesteine des Malm, Lösslehm)

C.3.4 Wasser

C.3.4.1 Fließgewässer

Fließgewässer 1

Bei der Altmühl handelt es sich um ein Gewässer I. Ordnung. Sie durchfließt das Gemeindegebiet von West nach Ost leicht mäandrierend.

Für die Altmühl existiert ein Gewässerentwicklungsplan (GEP).

Die Altmühl ist im Gemeindegebiet relativ naturnah erhalten, besitzt teilweise noch Altarme und ist durch Fluss- und Auengehölze begleitet.

Fließgewässer 3

Im Gemeindegebiet von Dollnstein befinden sich mehrere Gewässer III. Ordnung. Zu ihnen gehört der Lohgraben (Dollnstein) und der Moosgraben (südlich von Dollnstein). Diese Gewässer dienen vor allem der lokalen Entwässerung.

C.3.4.2 Stillgewässer

Südlich von Dollnstein befindet sich ein Weiher. Die Nutzung ist nicht bekannt.

C.3.4.3 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel ist höhenmäßig i. d. R. auf dem Niveau der Altmühl zu erwarten, mit dem das Grundwasser zumindest bereichsweise auch in hydraulischer Verbindung steht (resultierender Flurabstand im Meterbereich). Die hydraulische Ankoppelung an die Altmühl hat zur Folge, dass insbesondere bei längerdauernder Hochwasserführung der Altmühl auch der Grundwasserspiegel deutlich über das „Normalniveau“ ansteigen kann.

Oberflächennah auftretende (Schicht-)Grundwasservorkommen sind insbesondere nach längeren bzw. ergiebigen Niederschlagsperioden im Talraum des Gemeindegebiets nicht auszuschließen.

C.3.5 Klima/Luft

Das Klima im Gemeindegebiet Dollnstein ist kontinental geprägt und als warmgemäßigt zu bezeichnen. Bezüglich Lufttemperatur und Niederschlagsmenge gibt es kaum Unterschiede zwischen den Höhenzügen und den Tallagen.

Je nach räumlicher Lage, Relief und Vegetationsstruktur übernehmen Flächen unterschiedliche klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen.

C.3.5.1 Kaltluftentstehungsflächen sowie -abfluss

Die Äcker, Wiesen und Brachflächen fungieren in windschwachen, strahlungsreichen Nächten als Kaltluftproduzenten. Bereits ab 2° Geländeneigung kann die Kaltluft dem Gefälle folgend – meist über die Täler – abfließen und den klimatischen Ausgleich in den angrenzenden Siedlungsgebieten fördern.

Dem Altmühltal ist eine regionale Bedeutung als Luftaustausch- bzw. Kaltluftabflussbahn zuzusprechen, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung des Ballungsraumes Eichstätt.

C.3.5.2 Frischluftproduktion

Als Frischluftproduzenten mit Ausgleichsfunktion dienen insbesondere die Wälder, die sich großflächig in höheren Lagen befinden. Auch den Hangwäldern kommt eine Ausgleichsfunktion zu. Sie sind wirkungsvolle Schadstoff- und Staubfilter, produzieren Sauerstoff durch Photosynthese, tragen zur Luftbefeuchtung bei und mildern Temperaturextreme ab.

C.3.5.3 Luftqualität

Die das Gemeindegebiet querende St 2230 stellt eine wesentliche linienhafte Emissionsquelle dar. Wesentlich störende gewerbliche/industrielle Emittenten gibt es im Gemeindegebiet nicht. Auf Grund der ländlichen Prägung des Landschaftsraumes kann von einer überwiegend guten Luftqualität ausgegangen werden.

C.3.6 Landschaft

Der Dollnsteiner Landschaftsraum kann entsprechend der naturräumlichen Untereinheiten aus dem ABSP in 3 Raumeinheiten unterteilt werden. Laut ABSP befinden sich folgenden naturräumliche Untereinheiten im Gemeindegebiet:

- Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082-A)
- Altmühltal mit Seitentälern (082-D)
- Wellheimer Trockental (082-C)

Das Höhengniveau schwankt zwischen etwa 567 m ü. NN auf den Kuppen und 394 m ü. NN im Altmühltal.

C.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich gemäß Denkmalliste Bodendenkmäler und Baudenkmäler. Die Denkmalliste mit Art des Denkmals und Zeitnachweis befindet sich im Anhang.

C.3.8 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität wird durch die das Gemeindegebiet querende St 2230 verursacht. Die Lärmentwicklung belastet vor allem die Anwohner in den anliegenden Ortschaften.

Bezüglich der Erholungsfunktion siehe Kapitel „Freizeit und Erholung“ unter Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

C.3.9 Wechselwirkungen

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die vielfältigen Einwirkungen bzw. Vorbelastungen durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter.

C.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird noch kein Baurecht geschaffen, d.h. es ergeben sich dadurch keine Veränderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und somit auch kein Eingriff. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt daher erst im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Bei den nachfolgenden Prognosen der Umweltauswirkungen wird von einer späteren Bebauung und der Aufstellung von Bebauungsplänen ausgegangen.

C.4.1 Fläche

Durch die Planung sind für eine bauliche Entwicklung im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 21,9 ha für die sieben Wohnbauflächen
- 1 ha für eine gemischte Baufläche

Bei den 20,4 ha handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht berührt.

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel zu den baulichen Entwicklungsflächen.

C.4.2 Bauliche Entwicklungsflächen

Auf Grundlage der erfolgten Bestandsaufnahme und -bewertung für das gesamte Gemeindegebiet werden im Folgenden die mit den geplanten Darstellungen, insbesondere die im Außenbereich gelegenen, für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen, im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen bzw. ihr Konfliktpotential mit den Belangen von Natur und Landschaft, Mensch und Kultur, separat beurteilt.

Dies erfolgt unabhängig von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, d.h. es werden auch Bauflächen geprüft, die bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als bauliche Entwicklungsfläche dargestellt sind.

Unter Planungshinweisen werden bei den einzelnen Bauflächen nur Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt, die sich aus standort- und vorhabensspezifischen Besonderheiten ergeben. Allgemein sinnvolle und auf ihre Durchführbarkeit hin zu prüfende

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Anschluss zusammenfassend dargestellt.

Die Bilanzierung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden "Einwirkungsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003). Mittelfristig soll voraussichtlich die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) in leicht abgewandelter Form auch in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen. Eine überschlägige Berechnung des Ausgleichsbedarfs wäre hier mit deutlich größerem Aufwand verbunden. Letztlich hinge dieser auch von Art und Qualität der Ausgleichsmaßnahmen ab, was Schätzungen/Prognosen zusätzlich erschweren würde.

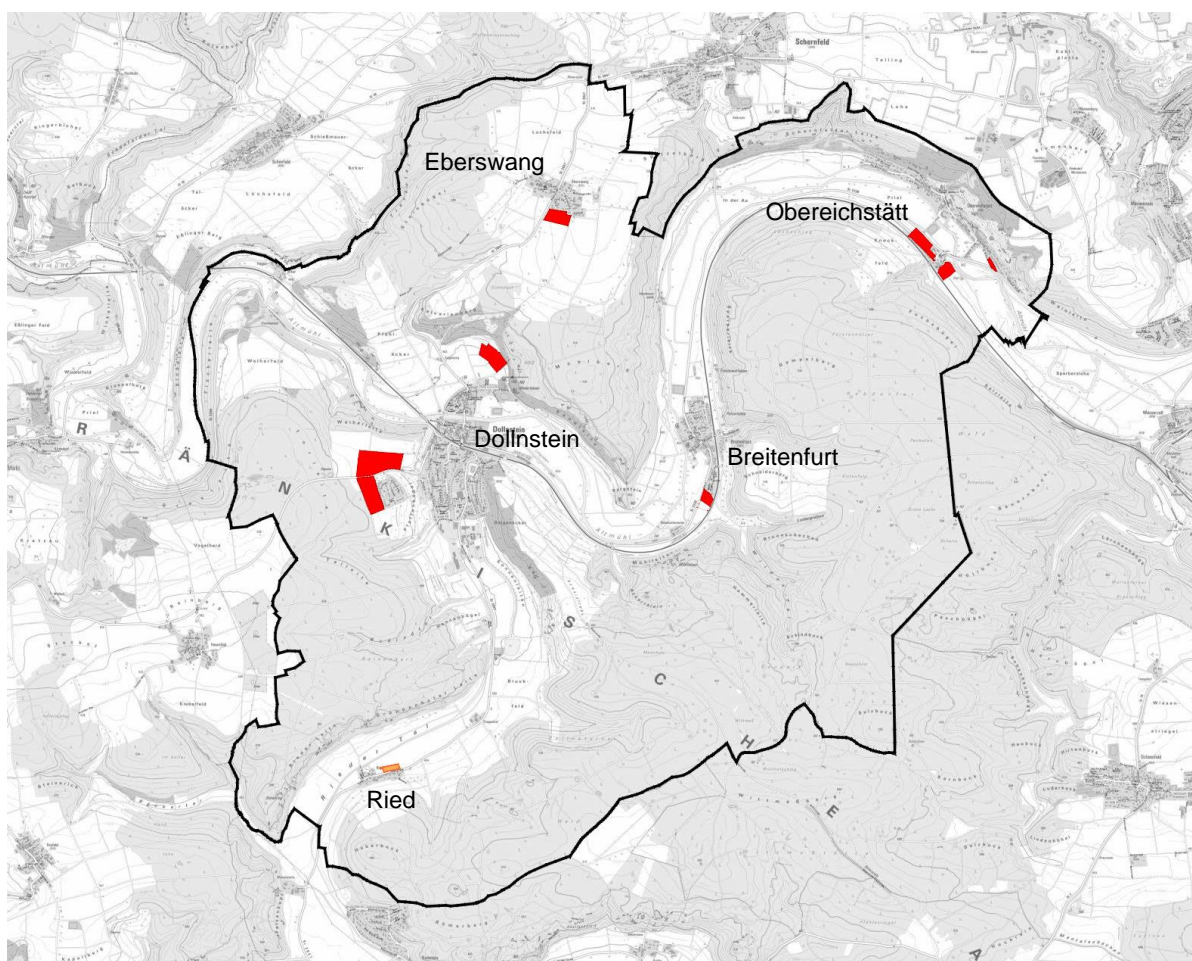


Abbildung 35: Übersicht über die Art und Lage der geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet

C.4.2.1 Hauptort Dollnstein

Planungsfläche 1 Wohnbaufläche		
Lage	Südwestlicher Ortsrand Dollnstein	
Flächengröße	7,4 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	<p>Südlich im Plangebiet (betroffen): Flachlandbiotop „Heckengebiet am Pfaffen- und Hennenbügel südlich von Dollnstein“ (7132-0092-001)</p> <p>Südlich angrenzend: Flachlandbiotop „Heckengebiet am Pfaffen- und Hennenbügel südlich von Dollnstein“ (7132-0092-004 und 005)</p> <p>Westlich und östlich angrenzend: Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01)</p>	
Schutzgebiete Wasserrecht	keine	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Größtenteils strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern <p>Lage eines amtlich kartierten Flachlandbiotops im Plangebiet „Heckengebiet am Pfaffen- und Hennenbügel südlich von Dollnstein“ (7132-0092-001)</p>	Mittel bis hoch

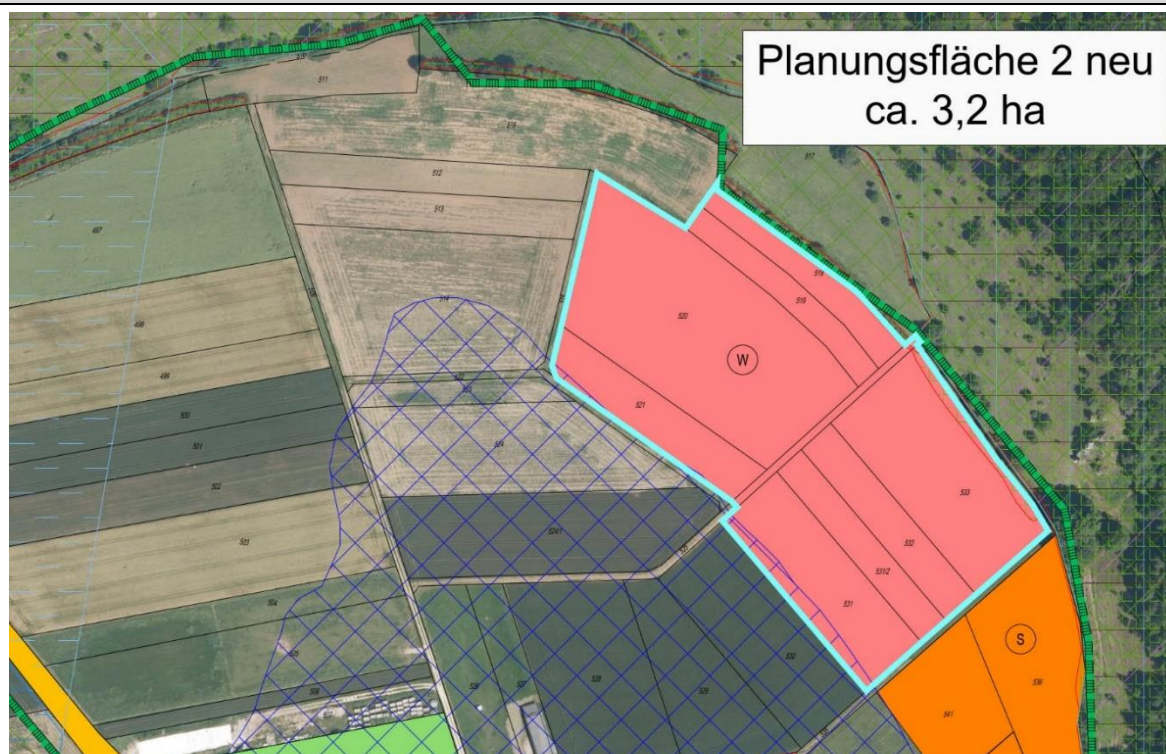
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Nähe zum LSG 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodengrundzahl 34-43, Bodenstufe 3 und teilweise 6 ▪ Bodenart: Lehm ▪ Bodenkomplex: Pararendzina, Braunerde und Braunerde-Terra aus flachem Schluff über skelettführendem Lehm bis Ton oder über (Kies-)Lehm ▪ Schlecht bis mäßig durchlässiger Boden 	Gering bis mittel
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiet 	gering
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarme Ackerlandschaft ▪ Lage angrenzend zum LSG ▪ ca. 10 m Höhenunterschied über das gesamte Gelände 	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen geringer Wertigkeit 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Vorbelastung durch angrenzende Straße (Abgase, Reifenabtrieb, etc.) ▪ Verlust von Spazierwegen für die örtliche Bevölkerung 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Offenlandbrüter) Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des betroffenen Flachlandbiotops in das Bebauungskonzept 	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,2-0,3: 1,48 ha – 2,22 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Integration und Erhalt des betroffenen Flachlandbiotops	

Reservefläche 1 Wohnbaufläche


Lage	Südwestlicher Ortsrand Dollstein	
Flächengröße	4,1 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Südlich und westlich angrenzend: Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01) Nordöstlich angrenzend: Flachlandbiotop „Heckengebiet am Pfaffen- und Hennenbügel südlich von Dollstein“ (7132-0092-004)	
Schutzgebiete Wasserrecht	keine	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ Räumliche Nähe zum LSG 	mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodengrundzahl 35-46, Bodenstufe 5 bis 6 ▪ Bodenart: Lehm ▪ Bodenkomplex: Pararendzina, Braunerde und Braunerde-Terra aus flachem Schluff über skelettführendem Lehm bis Ton oder über (Kies-)Lehm ▪ Schlecht bis mäßig durchlässiger Boden 	Gering bis mittel

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiet 	gering
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarme Ackerlandschaft ▪ Lage angrenzend zum LSG ▪ ca. 10 m Höhenunterschied über das gesamte Gelände 	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen geringer Wertigkeit 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Vorbelastung durch angrenzende Straße (Abgase, Reifenabtrieb, etc.) 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die geplante Eingrünung Richtung Norden und Süden sind als sehr positiv zu bewerten 	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,4: 1,23 – 1,64 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	keine	

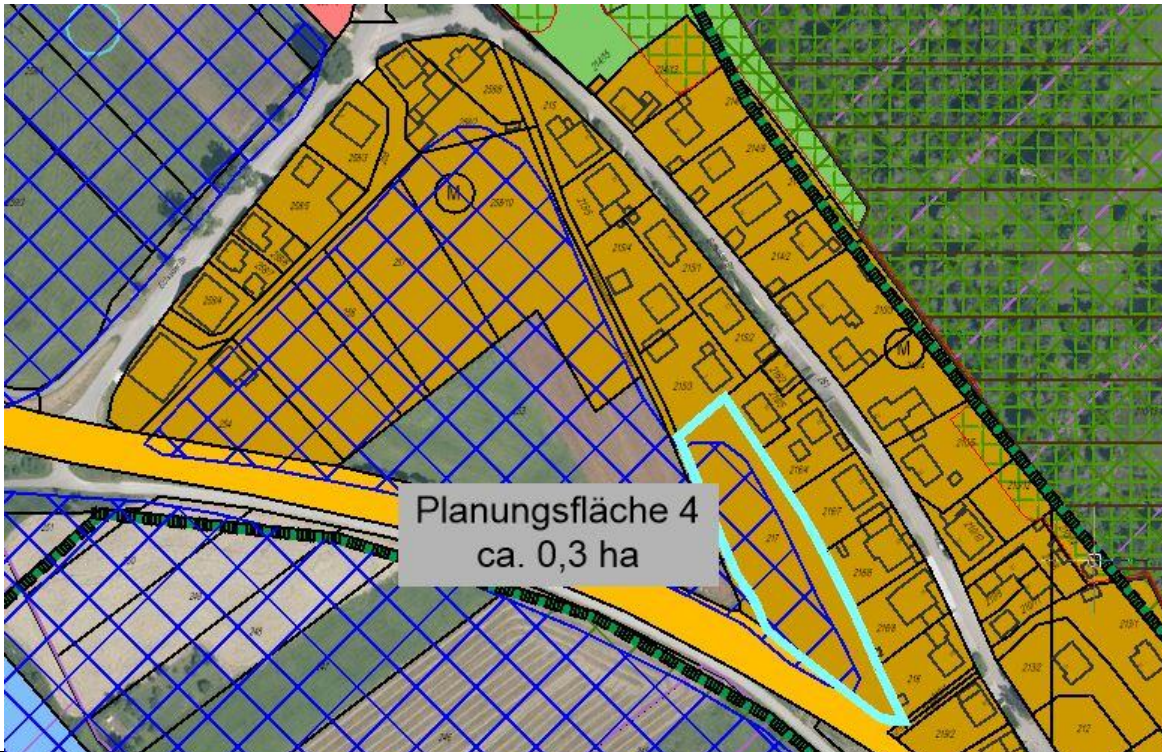
Planungsfläche 2 Wohnbaufläche



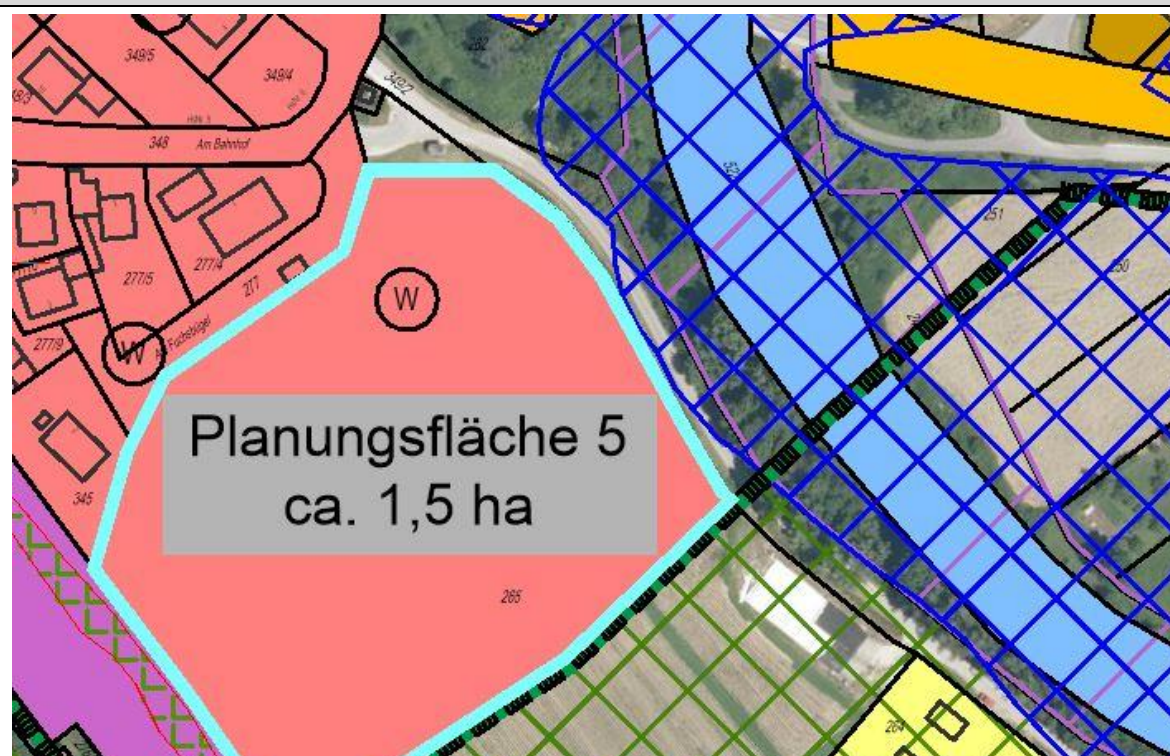
Lage	Nordöstlich von Dollnstein	
Flächengröße	3,2 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	<p>Teilweise im Plangebiet: Flachlandbiotop „Hecken nördlich von Dollnstein“ (7132-0053-009) – Flst.-Nrn. 533 und 518 betroffen Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01) – Flurstück Flst.-Nr. 518 betroffen</p> <p>Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet: Naturschutzgebiet „Trockenhänge bei Dollnstein“ (NSG-00133.01) FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (7132-371) Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (7132-471)</p>	
Schutzgebiete Wasserrecht	<p>Teilstücke der Flst.-Nrn. 531 und 521 liegen innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten Teilstücke der Flst.-Nrn. 531 und 521 liegen innerhalb Hochwassergefährdeter Bereichen (HQ100)</p>	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern 	Mittel bis hoch

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nahe gelegene Schutzgebiete ▪ Betroffenheit von amtlich kartierten Flachlandbiotopen 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodengrundzahl 49-64, Bodenstufe 4-5 ▪ Bodenart: Lehm ▪ Bodenkomplex: Pararendzina, Braunerde und Braunerde-Terra aus flachem Schluff über skelettführendem Lehm bis Ton oder über (Kies-)Lehm ▪ Schlecht bis mäßig durchlässiger Boden ▪ Geringer Grundwasserabstand ▪ Teil eines Bodendenkmals „Siedlung des frühen Mittelalters“ (D-1-7132-0058) auf dem Flurstück Flst.-Nr. 531 	Mittel
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich relativ oberflächennah anstehend 	mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete (Aufgrund der Größe des Marktes Dollnstein nicht relevant) 	gering
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarme Ackerlandschaft ▪ Lage angrenzend an diversen Schutzgebieten ▪ Gefälle über die gesamte Fläche von Nordost nach Südwest (ca. 10 m Höhenunterschied) 	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine negativen Emissionsquellen im Einzugsgebiet 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenrückhaltevermögen, Versickerungsfähigkeit des Bodens und Grundwassererneuerung 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Offenlandbrüter und relevante Arten der anliegenden Schutzgebiete) ▪ Grundwasserflurabstand Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbildung einer Abstandsfläche bzw. eines Pufferstreifens zum angrenzenden Flachlandbiotop 	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,5 0,96 ha – 1,6 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Ausbildung einer Abstandsfläche bzw. eines Pufferstreifens zum angrenzenden Flachlandbiotop, LSG und Naturschutzgebiet	

C.4.2.2 Obereichstätt

Planungsfläche 4 Mischgebiet		
		
Lage	Südöstlich in Obereichstätt	
Flächengröße	0,3 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Südlich angrenzend an das Plangebiet: Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01)	
Schutzgebiete Wasserrecht	Das Flurstück Flst.-Nr. 217 liegt innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten Das Flurstück Flst.-Nr. 217 liegt innerhalb von Hochwassergefährdeter Bereichen (HQ100)	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs-intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarme Wiesenlandschaft ▪ mögliches Vorkommen von Gehölzbrütern im südlich gelegenen Gehölzstreifen ▪ nahe gelegenes LSG 	Gering bis mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden bzw. Brachfläche ▪ Bodenart: sandiger Lehm ▪ Bodengrundzahl 43, Bodenstufe 5 ▪ Bodenkomplex: Fast ausschließlich kalkhaltige Vega, selten kalkhaltige Gley-Vega aus (skelettführendem) Carbonatschluff bis -lehm, selten aus Carbonatsand (Auensedimente) 	Gering bis mittel

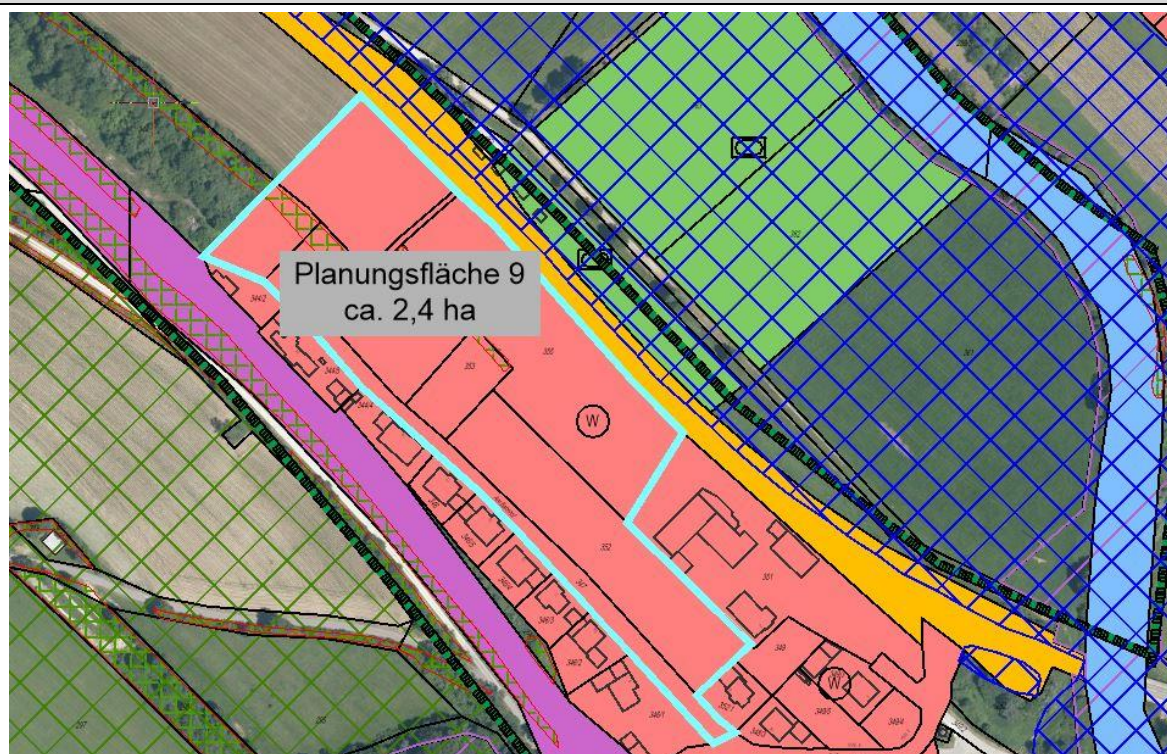
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mäßig durchlässiger Boden ▪ Geringer Grundwasserabstand 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angrenzend zum Oberflächengewässer „Altmühl“ (Gewässer I Ordnung) ▪ Grundwasser voraussichtlich relativ oberflächennah anstehend 	mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ackerflächen bzw. Wiesenflächen als Kaltluftentstehungsgebiete 	gering
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarme Ackerlandschaft bzw. Brachfläche ▪ Lage angrenzend bestehende Mischgebiete 	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen geringer Wertigkeit 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbelastung durch angrenzende Verkehrsstraßen (Staub, Lärm, Abgase, etc.) ▪ Vorbelastung durch angrenzende Nutzung als Mischgebiet 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenrückhaltevermögen, Versickerungsfähigkeit des Bodens und Grundwassererneuerung 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Gehölzbrüter) ▪ Grundwasserflurabstand Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Ausbau des südlichen Gehölzstreifens 	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,4 0,09 ha – 0,12 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem bis mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Erhalt des südlich gelegenen Gehölzstreifens	

Planungsfläche 5 Wohnbaufläche


Planungsfläche 5
ca. 1,5 ha

Lage	Südlich von Obereichstätt, südlich der Altmühl	
Flächengröße	1,5 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Südlich und südöstlich angrenzend an das Plangebiet Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01) Südwestlich angrenzend: Flachlandbiotop „Bahndammböschungen zwischen Breitenfurt und Wasserzell mit Niederwäldern, Hecken, Gebüschern, Halbtrockenrasen und Altgrasfluren“ Nördlich bzw. nordöstlich angrenzend an das Plangebiet: FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nordöstlich angrenzendes festgesetzten Überschwemmungsgebiet Nordöstlich angrenzende Hochwassergefährdeter Bereiche (HQ100)	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern ▪ mögliches Vorkommen der Zauneidechse (Nähe Bahntrasse) ▪ nahe gelegene Schutzgebiete 	Mittel bis hoch
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodengrundzahl 38-46, Bodenstufe 5-6 ▪ Bodenart: Lehm 	Mittel

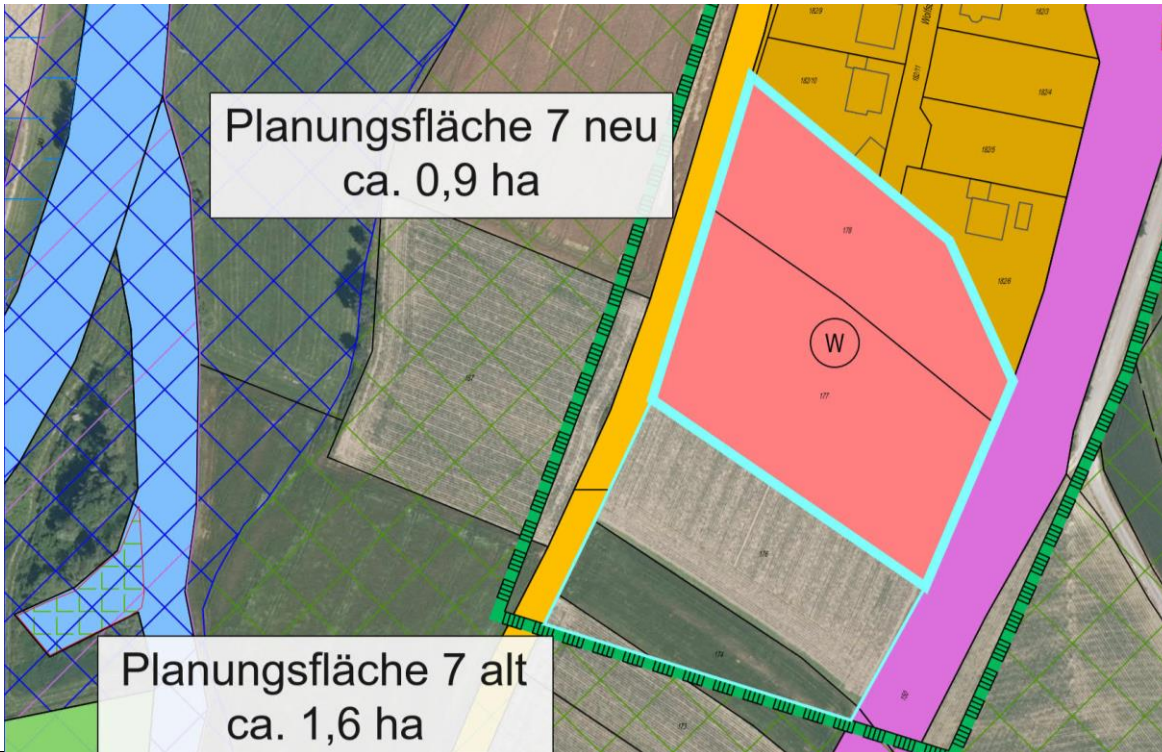
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenkomplex: Fast ausschließlich kalkhaltige Vega, selten kalkhaltige Gley-Vega aus (skelettführendem) Carbonatschluff bis - lehm, selten aus Carbonatsand (Auensedimente) ▪ Schlecht bis mäßig durchlässiger Boden ▪ Geringer Grundwasserabstand 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mögliche Betroffenheit von Oberflächengewässer ▪ Grundwasser voraussichtlich relativ oberflächennah anstehend 	mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete 	gering
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarme Ackerlandschaft ▪ Lage angrenzend an diversen Schutzgebieten ▪ Gefälle über die gesamte Fläche von Nordost nach Südwest (ca. 8 m Höhenunterschied) 	Gering bis mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen geringer Wertigkeit 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringer Einfluss der angrenzenden Straßen (geringe Frequentierung) 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenrückhaltevermögen, Versickerungsfähigkeit des Bodens und Grundwassererneuerung 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (mögliches Vorkommen der Zauneidechse und relevante Arten der anliegenden Schutzgebiete) ▪ Grundwasserflurabstand 	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,5 0,45 ha – 0,75 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem bis mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	keine	

Planungsfläche 9 Wohnbaufläche


Lage	Südlich von Obereichstätt, südlich der Altmühl	
Flächengröße	2,4 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Im Plangebiet und von der Planung betroffen: Flachlandbiotop „Hecken und kleines Feldgehölz an den Hängen bei Obereichstätt“ (7132-0070-017) – Flst.-Nrn. 354 und 353 betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Angrenzend an festgesetzte Überschwemmungsgebiete aber nicht direkt betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweise strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ Vorhandensein von Gehölzstrukturen bzw. Bäumen ▪ Betroffenheit von amtlich kartierten Flachlandbiotopen 	Mittel bis hoch
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodengrundzahl 49-57, Bodenstufe 2 und 4 ▪ Bodenart: Lehm ▪ Bodenkomplex: Fast ausschließlich kalkhaltige Vega, selten kalkhaltige Gley-Vega aus (skelettführendem) Carbonatschluff bis -lehm, selten aus Carbonatsand (Auensedimente) ▪ Schlecht bis mäßig durchlässiger Boden ▪ Geringer Grundwasserabstand 	Mittel


Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich relativ oberflächennah anstehend 	mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete ▪ Gehölze als Frischluftproduzenten 	Gering bis mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarme Ackerlandschaft ▪ Teilweise bereits überformte Gebiete (bauliche Struktur im Osten) ▪ Gehölzvegetation 	Gering bis mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit 	Gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einfluss der angrenzenden Straßen (Abgase, Lärm, etc.) ▪ Angrenzende gewerbliche Nutzung 	Gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenrückhaltevermögen, Versickerungsfähigkeit des Bodens und Grundwassererneuerung 	-
Planungshinweise	<p>weiter Untersuchungsbedarf zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasserflurabstand ▪ Angrenzende gewerbliche Nutzung bzw. landwirtschaftliche Nutzung <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Möglicher Erhalt der Gehölzstrukturen 	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,4 0,72 ha – 0,96 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem bis mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Teilweise Erhalt der Gehölzstrukturen	

C.4.2.3 Breitenfurt

Planungsfläche 7 Wohnbaufläche		
		
Lage	Südliche Ortsrandlage von Breitenfurt	
Flächengröße	0,9 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Angrenzend südliche, westlich und östlich: Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01) Nähe zu: 150 m südlich liegendes FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (7132-371) 150 m südlich liegendes Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (7132-471)	
Schutzgebiete Wasserrecht	keine	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ Unmittelbare Nähe zum LSG 	Gering bis Mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodengrundzahl 37-50, Bodenstufe 4 bis 5 ▪ Bodenart: stark lehmiger Sand 	Gering bis Mittel

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenkomplex: Pararendzina, Braunerde und Braunerde-Terra aus flachem Schluff über skelettführendem Lehm bis Ton oder über (Kies-)Lehm ▪ Schlecht bis mäßig durchlässiger Boden ▪ Geringer Grundwasserabstand 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich relativ oberflächennah anstehend 	Gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete 	Gering
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarme Ackerlandschaft ▪ Nähe zur westlich gelegenen Bahntrasse 	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit 	Gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einfluss der angrenzenden Straßen (Abgase, Lärm, etc.) ▪ Einfluss der angrenzende Bahntrasse 	Gering bis mittel
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenrückhaltevermögen, Versickerungsfähigkeit des Bodens und Grundwassererneuerung 	-
Planungshinweise	weiterer Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasserflurabstand ▪ Artenschutz (mögliches Vorkommen der Zauneidechse) ▪ Frequentierung und dadurch entstehende Lärmemission der Bahnstrecke 	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,3 0,18 ha – 0,27 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	keine	

C.4.2.4 Eberswang

Reservefläche 3 Wohnbaufläche		
		
Lage	Südliche Ortsrandlage von Eberswang	
Flächengröße	2,4 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	keine	
Schutzgebiete Wasserrecht	keine	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs-intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation 	Gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodengrundzahl 28-30, Bodenstufe 4 bis 5 ▪ Bodenart: Verwitterung, Gesteinsböden ▪ Bodenkomplex: Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein) 	Gering
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen 	Gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete 	Gering

Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarme Ackerlandschaft ▪ Ortsrandlage ▪ Kleine östlich gelegenen Gehölzvegetation 	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen geringer Wertigkeit 	Gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einfluss der angrenzenden Straße (Abgase, Lärm, etc.) 	Gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine 	-
Planungshinweise	weiterer Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern) 	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,4 0,72 – 0,96 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Erhalt der östlichen Gehölzvegetation	

C.4.2.5 Ried

Reservefläche 5 Mischgebiet		
Lage	Nordöstliche Ortsrandlage von Ried	
Flächengröße	0,7 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Angrenzend nördlich: Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01)	
Schutzgebiete Wasserrecht	keine	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation 	Gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodengrundzahl 49-52, Bodenstufe 2 ▪ Bodenart: Lehm ▪ Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend, im Untergrund carbonathaltig ▪ Schlecht bis mäßig durchlässiger Boden 	Gering bis mittel

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen 	Gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete 	Gering
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarme Ackerlandschaft ▪ Ortsrandlage 	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit 	Gering bis mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einfluss der angrenzenden Straße (Abgase, Lärm, etc.) 	Gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine 	-
Planungshinweise	weiterer Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern) 	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,4 0,21 – 0,28 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	keine	

C.4.3 Belange des technischen Umweltschutzes

C.4.3.1 Vermeidung von Emissionen sowie Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Siedlungserweiterungen bewirken ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Form von Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr. Die damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoff-emissionen lassen sich nicht vermeiden.

C.4.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Zunahme der Bevölkerung und die Neuausweisung von Baugebieten führen dazu, dass sich das Abfall- und Abwasseraufkommen erhöhen wird. Von einer Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und geltenden abfall- und abwassertechnischen Verfahren wird ausgegangen.

Ein ressourcenschonender Umgang hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der jeweiligen Bebauungspläne anzustreben.

C.4.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen keine das Planungsrecht verändernden oder konkretisierenden Darstellungen, die speziell der Ansiedlung von Vorhaben zur Entwicklung von Wind-, Wasser- oder Bioenergie dienen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können für die einzelnen Bauflächen konkretisierende Vorgaben/Empfehlungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur effizienten Nutzung von Energie getroffen werden.

C.4.3.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die baulichen Entwicklungsflächen befinden sich vereinzelt auf festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenbereichen.

Laut Karte der Erdbebenzonen in Deutschland gehört Dollnstein zu keiner Erdbebenzone²⁹.

C.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der aktuelle Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weiterhin gültig sein. Auf Grund des geringen Bauflächenpotentials wird die Gemeinde in ihren Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zunehmend eingeschränkt sein.

Da der Bedarf nach Wohnraum unabhängig von der Neuaufstellung des FNP gegeben sein wird, besteht bei Nichtdurchführung der Planung, heißt bei Nicht-Fortschreibung des FNP,

²⁹ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ Potsdam online: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen, http://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/, Stand: 22.12.2017

die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung, möglicherweise unter zusätzlicher Belastung des Landschaftsraumes.

C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

C.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtet bzw. zumindest auf ihre Anwendbarkeit hin überprüft werden.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung schutzwürdiger Bereiche und Gehölze; vgl. Steckbriefe ▪ Neupflanzung von Gehölzen ▪ überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten ▪ naturnahe Gestaltung von Versickerungs-/ Retentionsanlagen sowie sonstigen Grünflächen ▪ ggf. Dach- und/oder Fassadenbegrünungen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen) ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Vermeidung von Erosion, Bodenverdichtungen und -kontaminationen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung und/oder Retention, ggf. auch Dachbegrünung) ▪ Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von (dauerhaften) Grundwasserabsenkungen bzw. von Eingriffen in den Grundwasserstrom
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Erhaltung sowie Neupflanzung frischluftproduzierender Gehölze ▪ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung der Bebauung von landschaftsprägenden Lagen (Kuppen, Steilhänge, Talauen); vgl. Steckbriefe ▪ Einbindung des Vorhabens in die Landschaft durch gestalterische und grünordnerische Vorgaben wie z.B. Höhenbeschränkungen/ -staffelungen bei den Gebäuden, Ausweisung von Grünflächen, Umsetzung von Gehölzpflanzungen etc.

Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ naturnahe Gestaltung privater Grün-/Freiflächen bzw. der Wohn- und Nutzgärten ▪ Begrünung der Erschließungsstraßen und -wege
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Auffinden von Bodendenkmälern: Anzeige an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege
Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Ausweisung der Naherholung dienenden Grünflächen (insb. bei größeren Wohngebieten)

C.6.2 Gesamtausgleichsbedarf/geeignete Maßnahmen zum Ausgleich

Der Gesamtausgleichsbedarf setzt sich folgendermaßen zusammen:

bauliche Entwicklungsfläche	Größe des Gebietes [ha]	erwarteter Kompensationsfaktor	erwarteter Kompensationsbedarf [ha]	
			Minimum	Maximum
Planungsfläche 1	7.4	0.3 – 0.4	2,22	2.96
Reservefläche 1	4.1	0.3 – 0.4	1,23	1.64
Planungsfläche 2	3.2	0.3 – 0.5	0.96	1.6
Planungsfläche 4	0.3	0.3 – 0.4	0.9	0.12
Planungsfläche 5	1.5	0.3 – 0.5	0.45	0.75
Planungsfläche 9	2.4	0.3 – 0.4	0.72	0.96
Planungsfläche 7	0.9	0.3 – 0.4	0.27	0.36
Reservefläche 3	2.4	0.3 – 0.4	0.72	0.96
Reservefläche 5	0.7	0.3 – 0.4	0.21	0.28
Gesamtausgleichsbedarf [ha]			7,68	9,63

Es bestehen somit ein minimaler Ausgleichsbedarf von 7,68 ha sowie ein maximaler Ausgleichsbedarf von 9,63 ha. Bei angemessener Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe vorherigen Punkt) kann im Mittel von einem tatsächlichen Gesamtausgleichsflächenbedarf im mittleren Bereich ausgegangen werden.

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die baulichen Entwicklungsflächen sind in den jeweiligen Steckbriefen abgehandelt (hinsichtlich Ausdehnung/Abgrenzung, Art der baulichen Nutzung etc.).

C.8 Zusätzliche Angaben

C.8.1 Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung weiterer Datengrundlagen (vgl. Referenzliste weiter unten) sowie durch die Einholung von Informationen von Ortskundigen und Fachbehörden.

Für die Einstufung der Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die überschlägige Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

C.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes folgende Schwierigkeiten vor:

- Kenntnislücken beim Arten- und Immissionsschutz
- Kenntnislücken zu vorhandenen Gewässerentwicklungsplänen und zum Hochwasserschutz

C.9 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen werden auf der nachfolgenden Planungsebene, im Bebauungsplanverfahren, festgelegt. Da die Gemeinde Dollnstein kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

C.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Dollnstein plant, ihren seit 1982 rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan fortzuschreiben.

In der Teilfortschreibung werden 6 neue Wohnbauflächen und 3 gemischte Bauflächen dargestellt.

Relevante Umweltauswirkungen sind in erster Linie mit geplanten Bauflächenausweisungen verbunden. Für eine bauliche Entwicklung sind im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 19.5 ha für 6 Wohnbauflächen
- 3.4 ha für 3 gemischte Bauflächen

Das Gemeindegebiet Dollnstein ist stark durch die Altmühl geprägt. Die Ortschaften und der Hauptort liegen größtenteils am Flusslauf der Altmühl. Ausnahmen bilden die Ortschaften

Eberswang, Groppenhof und Ried. Die Region ist ländlich geprägt und wirkt relativ naturnah. Am Flusslauf der Altmühl konzentrieren sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. In höheren Lagen dominiert die Waldnutzung. Das Gemeindegebiet ist durch einen hohen Höhenunterschied geprägt (562 m. ü. NN bis 394 m. ü. NN). Dieser zeigt sich durch den Geländeverlauf am Altmühltal. Hier bilden sich teilweise starke Hanglagen aus.

Die geplanten Bauflächen beschränken sich auf Gebiete innerhalb oder am Ortsrand der Ortschaften.

Durch die Planung sind auf Vorentwurfsebene insgesamt 22.9 ha an Bauflächen dargestellt. Dies bedeutet eine erhebliche Inanspruchnahme von Grund und Boden. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bei den meisten Flächen sind Äcker betroffen. Das naturschutzfachliche Konfliktpotential ist daher überwiegend gering bzw. konzentriert sich im Wesentlichen auf die mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern wie der Feldlerche. Nur bei wenigen Flächen sind wertgebende Biotoptypen wie Feldhecken oder sonstige Gehölzstrukturen betroffen. Sofern sie in den Randbereichen liegen, sowie bei Planungsfläche 2 wird auf deren Erhaltung und Einbindung in das Planungskonzept auf Ebene des Bebauungsplans hingewiesen.

Bei allen geplanten Bauflächen liegen weitgehend intakte Böden vor, die derzeit noch ihre Funktionen erfüllen können und bei Umsetzung der Planung weitgehend verloren gehen. Besonders hochwertige Böden sind nicht betroffen.

Die Planungsflächen liegen teilweise in Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefährdeten Beriechen. Die meisten Planungsflächen liegen angrenzend zu Landschaftsschutzgebieten. Teilweise grenzen die Planungs- und Reserveflächen auch an Flachlandbiotopen oder FFH-Gebieten bzw. Naturschutzgebieten. Innerhalb der Planungsfläche 2 werden Flachlandbiotope direkt betroffen (vgl. Steckbriefe in C.4.2).

Klimatisch besonders relevante Kaltluftabflussbahnen sowie siedlungsnahe Flächen, denen eine besondere Luftaustauschfunktion zukommt, bleiben ebenfalls von Bebauung verschont.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von unterschiedlicher Intensität. Die meisten Baugebiete lassen sich weitgehend landschaftsverträglich entwickeln.

Hinsichtlich der Kulturgüter besteht eine mögliche Betroffenheit auf Grund des Verlustes von mehr oder wenig ertragreiche landwirtschaftliche Produktionsflächen.

Von Lärmimmissionen betroffen sind all diejenigen Bauflächen, die sich entlang oder in der Nähe stärker befahrener Straßen befinden. Der größte Konflikt besteht bei den Planungsflächen auf Grund der Nähe zur St 2230 oder zur Bahnstrecke.

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für die dargestellten geplanten Bauflächen ein voraussichtlicher Gesamtausgleichsbedarf von bis zu 9,63 ha.

C.11 Referenzliste mit Quellen

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden neben den aus eigenen Bestandserhebungen gewonnenen Erkenntnissen, der Auswertung des Regionalplanes der Region Regensburg und des derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan folgende Daten- und Informationsgrundlagen für die jeweiligen Schutzgüter herangezogen (siehe ergänzend auch Fußnoten in den jeweiligen Kapiteln):

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt (Aktualisierung, Bearbeitungsstand: 2010), Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ saP-Abfrage über LfU für den Landkreis Eichstätt ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer): „http://fisnat.bayern.de/finweb/“
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayernAtlas, 2021) ▪ Bodenkarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayernAtlas, 2021) ▪ Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayernAtlas, 2021) ▪ Bodenschätzungskarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayernAtlas, 2021) ▪ Altlasten und schädliche Bodenveränderung, Bayerisches Landesamt für Umwelt
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiete (BayernAtlas, 2021) ▪ Trinkwasserschutzgebiete (BayernAtlas, 2021)
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LfU Online-BayernAtlas, 2021: Topographische Karte
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LfU Online-BayernAtlas, 2021: Luftbild, Topographische Karte, Thema Umwelt
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LfU Online-BayernAtlas, 2021: Thema Planen und Bauen
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LfU Online-BayernAtlas, 2021: Themen Freizeit in Bayern, Umwelt ▪ UmweltAtlas Bayern, 2021: Lärmbelastungskataster

D Rechtsgrundlagen und Quellen

D.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. 02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

E Anhang

E.1 Liste der Bodendenkmäler

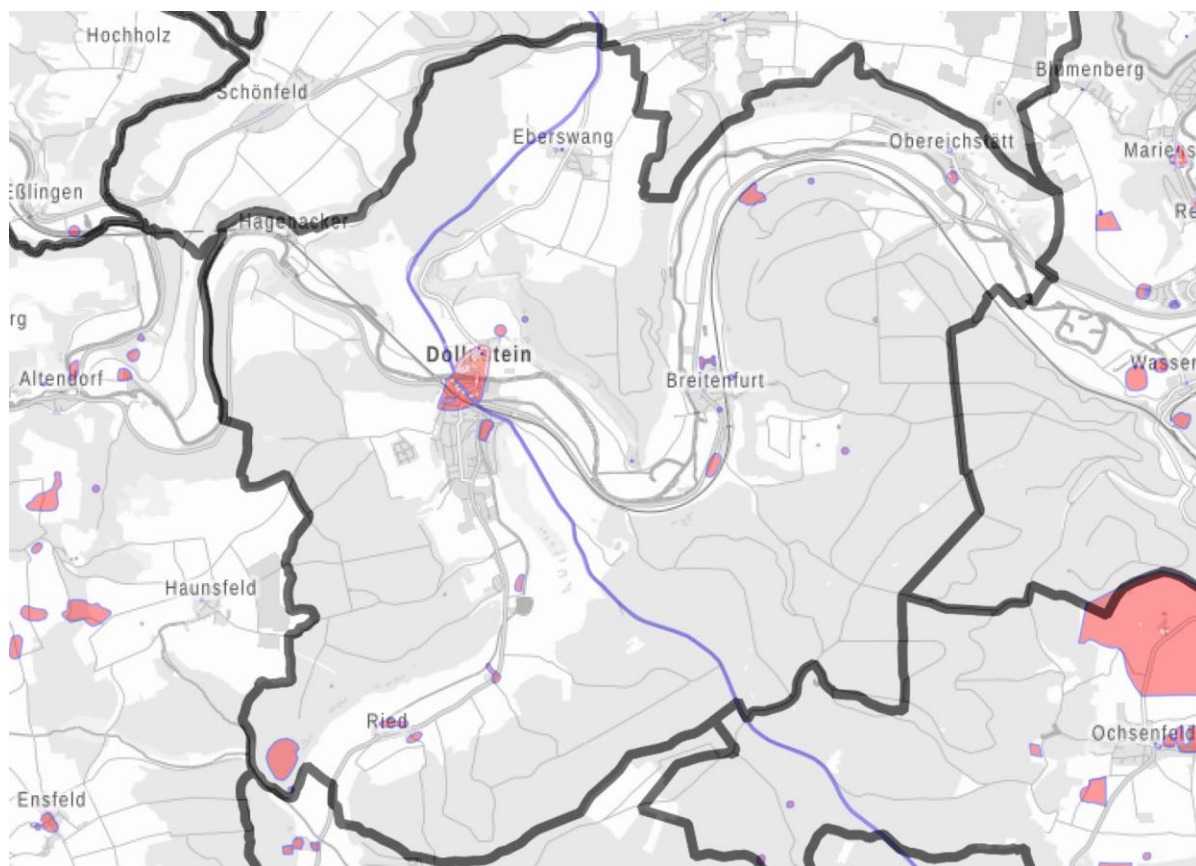


Abbildung 36: Denkmäler im Marktgemeindegebiet Dollnstein³⁰

Nr.	Beschreibung	ID
1	Straße der römischen Kaiserzeit	D-1-7132-0033
2	Siedlung der Bronzezeit, Siedlung des frühen Mittelalters, Burg des hohen und späten Mittelalters (Burg Dollnstein)	D-1-7132-0046
3	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul	D-1-7132-0055
4	Höhlenstation des Jungpaläolithikums und des Mesolithikums	D-1-7132-0057
5	Siedlung des frühen Mittelalters	D-1-7132-0058
6	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Marktsiedlung von Dollnstein	D-1-7132-0059
7	Abschnittsbefestigung vorgeschichtlicher Zeitstellung	D-1-7132-0062
8	Höhlenstation des Mittelpaläolithikums	D-1-7132-0063
9	Körpergräber des frühen Mittelalters	D-1-7132-0064
10	Freilandstation des Mesolithikums	D-1-7132-0066
11	Höhlenstation des Spätpaläolithikums und Mesolithikums	D-1-7132-0068
12	Grabhügel der Hallstattzeit	D-1-7132-0070
13	Höhlenstation des Spätpaläolithikums und Frühmesolithikums	D-1-7132-0071
14	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung	D-1-7132-0072

³⁰ Bay. Denkmal-Atlas, geoportal.bayern.de/denkmalatlas/; Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

15	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Fialkirche St. Ulrich	D-1-7132-0073
16	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes	D-1-7132-0074
17	Mittelalterliche Wasserburg, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Lambert	D-1-7132-0076
18	Straße der römischen Kaiserzeit	D-1-7132-0077
19	Straße der römischen Kaiserzeit	D-1-7132-0078
20	Straße der römischen Kaiserzeit	D-1-7132-0127
21	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Fialkirche St. Sola	D-1-7132-0128
22	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung	D-1-7132-0130
23	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung	D-1-7132-0131
24	Siedlung der Hallstattzeit	D-1-7132-0134
25	Siedlung der Hallstattzeit	D-1-7132-0136
26	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung	D-1-7132-0137
27	Opferplatz der Urnenfelderzeit	D-1-7132-0138
28	Station des Spätpaläolithikums und Mesolithikums, Siedlung der Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit	D-1-7132-0139
29	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung	D-1-7132-0140
30	Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marktbefestigung von Dollnstein	D-1-7132-0141

E.2 Liste der Baudenkmäler

Baudenkmäler im Gemeindegebiet Dollnstein:

ID	Beschreibung	Zustand
E-1-76-121-1	Ensemble Ortskern Dollnstein	nachqualifiziert
D-1-76-121-56	Allee 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-57	Allee 3	nachqualifiziert
D-1-76-121-67	Altmühlweg 8	nachqualifiziert
D-1-76-121-59	Am Hüttenbach 3	nachqualifiziert
D-1-76-121-60	Am Hüttenbach 3a	nachqualifiziert
D-1-76-121-73	Am Hüttenbach 10	(nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert)
D-1-76-121-7	Am Kirchberg	(nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert)
D-1-76-121-3	Am Kirchberg 1	nachqualifiziert
D-1-76-121-2	Am Kirchberg 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-5	Am Kirchberg 4	nachqualifiziert
D-1-76-121-62	Am Kirchbuck 6	nachqualifiziert
D-1-76-121-38	Antoniusweg	nachqualifiziert
D-1-76-121-8	Bahnhofstraße 18	nachqualifiziert
D-1-76-121-30	Bahnlinie München Hbf - Treuchtlingen	nachqualifiziert
D-1-76-121-66	Bergstraße 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-18	Brückenstraße	nachqualifiziert
D-1-76-121-68	Brückenstraße 6	nachqualifiziert
D-1-76-121-9	Burgsteinweg 1	nachqualifiziert
D-1-76-121-55	Eßlinger Weg; In Hagenacker	nachqualifiziert
D-1-76-121-46	Figuracker	nachqualifiziert
D-1-76-121-54	Hagenacker 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-47	Hirschkapelle	(nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert)
D-1-76-121-40	Kapelle	(nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert)
D-1-76-121-49	Kirchplatz	nachqualifiziert
D-1-76-121-48	Kirchplatz 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-52	Kr EI 16	nachqualifiziert
D-1-76-121-64	Lohäcker	nachqualifiziert
D-1-76-121-14	Marktplatz	nachqualifiziert
D-1-76-121-31	Mühlberg	nachqualifiziert
D-1-76-121-12	Nähe Marktplatz	nachqualifiziert
D-1-76-121-26	Nähe Unterer Burghof	nachqualifiziert
D-1-76-121-1	Nähe Wehrwinkel; Wehrwinkel 8; Wehrwinkel 8a; Wehrwinkel 8b; Wehrwinkel 10	nachqualifiziert
D-1-76-121-39	Nähe Wellheimer Straße	nachqualifiziert

D-1-76-121-63	Obere Dorfstraße 35	nachqualifiziert
D-1-76-121-15	Pappenheimer Straße 1	nachqualifiziert
D-1-76-121-17	Papst-Viktor-Straße 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-74	Papst-Viktor-Straße 3	nachqualifiziert
D-1-76-121-69	Papst-Viktor-Straße 11	nachqualifiziert
D-1-76-121-37	Pfaffenbügel	nachqualifiziert
D-1-76-121-19	Reichenaustraße 17; Nähe Reichenaustraße	nachqualifiziert
D-1-76-121-65	Rieder Hauptstraße 14	nachqualifiziert
D-1-76-121-51	Römerstraße	nachqualifiziert
D-1-76-121-36	Sandleite	nachqualifiziert
D-1-76-121-32	Sandleite	nachqualifiziert
D-1-76-121-33	Sandleite	nachqualifiziert
D-1-76-121-42	Sängerkapelle	<i>(nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert)</i>
D-1-76-121-43	Schulstraße 10	nachqualifiziert
D-1-76-121-70	Solastraße 4	nachqualifiziert
D-1-76-121-20	Tafernplatz 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-22	Thorgasse 3	nachqualifiziert
D-1-76-121-24	Unterer Burghof 1	nachqualifiziert
D-1-76-121-25	Unterer Burghof 2; Unterer Burghof 3	nachqualifiziert
D-1-76-121-28	Unterer Burghof 4	nachqualifiziert
D-1-76-121-10	Unterer Burghof 5	nachqualifiziert
D-1-76-121-45	Viehtrieb	nachqualifiziert
D-1-76-121-41	Wegkapelle	<i>(nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert)</i>
D-1-76-121-50	Wegkapelle, Hl. Dreifaltigkeit	<i>(nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert)</i>
D-1-76-121-71	Wehrwinkel 7	nachqualifiziert
D-1-76-121-34	Ziegelgasse	nachqualifiziert
D-1-76-121-35	Ziegelgasse	nachqualifiziert

F Verzeichnis der Anlagen

F.1 Planblätter Flächennutzungsplan

942-1-01 – Hauptort Dollnstein

942-1-02 – Ortsteile Breitenfurt, Eberswang, Obereichstätt, Ried

G **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2018	6
Abbildung 2: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Ingolstadt (Stand 16.05.2013).....	9
Abbildung 3: Ausschnitt Karte „Zentrale Orte, Nahbereiche“ (Stand 29.07.2011)	10
Abbildung 4: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan Region Ingolstadt (08.09.2007).....	13
Abbildung 5: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Region Ingolstadt (04.11.2015)	13
Abbildung 6: Biotope im Marktgemeindegebiet, o.M.	17
Abbildung 7: Lageplan Wasserschutzgebiete Markt Dollnstein, o.M.	18
Abbildung 8: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Markt Dollnstein, o.M.....	19
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Markt Dollnstein 2011-2019.....	24
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Eichstätt 2011-2019	25
Abbildung 11: Wanderungssaldo Markt Dollnstein	26
Abbildung 12: Wanderungssaldo Landkreis Eichstätt.....	26
Abbildung 13: Altersstruktur Markt Dollnstein	27
Abbildung 14: Bevölkerungsvorausberechnung Markt Dollnstein (2018-2031)	29
Abbildung 15: Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Eichstätt (2019-2038).....	30
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung in kreisfreien Städten und Landkreisen (2018-2038).....	30
Abbildung 17: Baugenehmigungen neu errichteter Wohngebäude Markt Dollnstein, 2009-2017.....	31
Abbildung 18: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2015	32
Abbildung 19: Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan	37
Abbildung 20: Planungsfläche 1, nördlich „Am Pfaffenbügel“.....	38
Abbildung 21: Reservefläche 1, westlich „Am Pfaffenbügel“	39
Abbildung 22: Planungsfläche 2 „Am Bogenfeld“	40
Abbildung 23: Planungsfläche 4 „Im Wiesengrund“	41
Abbildung 24: Planungsfläche 5 „Am Fuchsbügel“	42
Abbildung 25: Planungsfläche 9	43
Abbildung 26: Planungsfläche 7, Breitenfurt Süd	44
Abbildung 27: Der Ortsteil Eberswang mit Planungs- bzw. Reservefläche 3 Eberswang Südost.....	45
Abbildung 28: Der Ortsteil Ried mit Planungs- bzw. Reservefläche 5 an der Rieder Hauptstraße	46
Abbildung 29: Die Bubenrother Mühle – Anpassung in Sonderbaufläche	47
Abbildung 30: Campingplatz Hauptort Dollnstein – Erweiterung der Grünfläche.....	47
Abbildung 31: Kreismustergarten Dollnstein.....	48
Abbildung 32: Parkplatz westlich der Altstadt	48
Abbildung 33: PNV im Gemeindegebiet Dollnstein.....	54
Abbildung 34: Bodentypen im Gemeindegebiet Dollnstein (Ausschnitt aus der Bodenübersichtskarte 1:25:000)57	
Abbildung 35: Übersicht über die Art und Lage der geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet	61
Abbildung 36: Denkmäler im Marktgemeindegebiet Dollnstein.....	87